

Jyväskylän Kankaan yhteisjärjestelyt: kannattavuus ja koettu taloudellisuus

Matleena Kastikainen

Pro gradu -tutkielma

Maantieteen tutkinto-ohjelma

Oulun yliopisto

12.4.2021

Sisällys

1. Johdanto	1
1.1 Tutkimuksen tausta ja tavoitteet	1
1.2 Tutkimuskysymykset	3
1.3 Tutkimuksen rakenne	3
2. Jakamistalous	5
2.1 Määritelmät	5
2.2 Jakamistalouden nousu	10
2.3 Vaikutukset	13
2.4 Jakamistalous kaupunkisuunnittelussa	14
3. Yhteisjärjestelyt	17
4. Tutkimusalue: Jyväskylän Kangas	20
4.1 Alueen esittely	20
4.2 Kankaan yhteisjärjestelyt	22
5. Tutkimusmenetelmät	25
5.1 Tapaustutkimus metodologisena lähestymistapana	25
5.2 Kannattavuusanalyysi	27
5.2.1 Tulossennuste: tuloslaskelma ja tase	27
5.2.2 Katetuottoanalyysi: kriittinen piste ja varmuusmarginaali	29
5.3 Aineistolähtöinen teemoittelu	32
6. Aineistot	34
7. Tulokset	36
7.1 Kankaan Palvelu Oy:n kannattavuusanalyysi	36
7.1.1 Tuloslaskelma ja tase	36
7.1.2 Kriittinen piste ja varmuusmarginaali	39
7.2 Rakennuttamisen koettu taloudellisuus	40
7.3 Ylläpidon koettu taloudellisuus	45
8. Johtopäätökset	49
9. Pohdinta	54
10. Lähteet	58
11. Liitteet	I

Luonnontieteellinen tiedekunta

Yksikkö:	Pääaine:		
Maantieteen tutkimusyksikkö	Maantiede		
Tekijä:	Opiskelija-numero:	Tutkielman sivumäärä:	
Iita Matleena Kastikainen	2497213	64 + liitteet	
Tutkielman nimi:			
Jyväskylän Kankaan yhteisjärjestelyt: kannattavuus ja koettu taloudellisuus			
Asiasanat:	jakamistalous, yhteisjärjestelyt, tapaustutkimus, kannattavuusanalyysi, aineistolähtöinen teemoittelu		
Tiivistelmä:			
<p>Tässä työssä tarkastellaan yhteisjärjestelyjä jakamistalouden ilmiönä kaupunkisuunnittelussa. Tarkoituksena on selvittää, toteutuuko jakamistalouteen liitetty taloudellisuus Jyväskylän Kankaan palveluyhtiömuotoisessa yhteisjärjestelymallissa. Kangas on Jyväskylän merkittävin aluekehityshanke ja kerrostalovaltaisen alueen asumisen tukipalvelut jätehuolto, pysäköinti ja yhteispihat ovat järjestetty keskitetysti yhteisjärjestelyin.</p> <p>Jakamistalous on saanut alkusysäyksensä noin kymmenen vuotta sitten. Jakaminen ei itsessään kuitenkaan ole uutta, vaan ihmiselle luontainen tapa toimia ja olla vuorovaikutuksesta muiden kanssa. Kaupungit ovat jakamiselle sopivia ympäristöjä, joten niillä on keskeinen rooli jakamistalouden mahdollistajana. Jakamistaloutta on määritelty monin eri tavoin ja siitä on puhuttu jopa perustavanlaatuisena muutoksena tai paradigmana. Brinkø ym. (2015) jaottelevat jakamisen neljään eri tyyppiin pieniskaalaisesta jakamisesta suurempaan. Tässä tutkielmassa yhteisjärjestelyt käsitetään jakamisen nelostyyppinä, jossa jakaminen tapahtuu sovitusti rakennusten tai organisaatioiden muodostaman verkoston kesken. Toimintatapa luo kustannusetuja, synergiaetuja ja optimoi käyttöä. Yhteisjärjestelyillä tarkoitetaan käytännössä esimerkiksi kiinteistöjen yhdessä jakamia tiloja, palveluita ja tavaroita. Palveluyhtiöt voivat tuottaa ja ylläpitää yhteisjärjestelyjä alueensa asukkaille.</p> <p>Tutkimusmenetelmänä hyödynnetään tapaustutkimusta, jolla saadaan yksityiskohtaista tietoa valitusta ilmiöstä. Aineistoja on kolme. Analyysimenetelmiä sen sijaan kaksi. Yhteisjärjestelyjä tuottavan Kankaan Palvelu Oy:n tilinpäätösten pohjalta tuotetaan kannattavuusanalyysi kahdella toisiaan tukevalla tavalla. Tukipalveluiden vaikutusta rakennuttamisen koettuun taloudellisuuteen selvitetään rakennuttajille suunnatuilla teemahaastatteluilla. Ylläpitoon liittyviä kokemuksia selvitetään isännöitsijöiltä Webropol -kyselyllä. Sekä haastatteluja että kyselyn vastauksia analysoidaan aineistolähtöisellä teemoittelulla.</p> <p>Palveluyhtiömuotoinen yhteisjärjestelymalli on teoriassa toimiva, mutta käytännössä haasteellinen tapa järjestää asumisen tukipalvelut pyrittäessä taloudelliseen tehokkuuteen. Tämä näkyy myös Kankaalla, jossa alue yhteisjärjestelyineen hakee vielä muotoaan. Kangas etsii tasapainoa laadun ja hinnan välillä. Palveluyhtiö Kankaan Palvelu Oy tulee kuitenkin saavuttamaan kriittisen pisteensä jo tänä vuonna 2021. Sekä isännöitsijät että rakennuttajat olivat pääosin tyytyväisiä Kankaan kokonaisuuteen.</p>			
Muita tietoja:	Tilaustyö Jyväskylän kaupungille		
Päiväys:	12.04.2021		

1. Johdanto

Jyväskylän keskusta-alueen merkittävin kehityshanke Kangas on älykkyyttä hyödyntävä, vihreä hybridikaupunginosa (Kaupunkikehitysalustat 2021), jonka suunnittelu, älykäs kaupunkirakenne ja uusin yhdyskuntateknikka luovat yhdessä laadukkaan kaupunginosan (Kytkin-projektin loppuraportti 2011). Erityisen ominaista alueelle on sen palveluyhtiövetoisesti yhteisjärjestelyin järjestetyt asunto-osakeyhtiöiden tukipalvelut. Tukipalveluilla tarkoitetaan asunto-osakeyhtiöiden yhteisesti kaikille asukkailleen järjestämiä toimintoja, kuten jätehuoltoa, pesutupia ja saunoja. On kuitenkin mahdollista järjestää tukipalvelut myös useamman kiinteistön, korttelin tai asunto-osakeyhtiön kesken. Tällöin puhutaan yhteisjärjestelyistä (Maankäyttö- ja rakennuslaki § 164). Kankaan alueella palveluyhtiö Kankaan Palvelu Oy tuottaa ja ylläpitää yhteisjärjestelyjä. Alueen yhteisjärjestelyt tarkoittavat jätehuoltoa, yhteispihoja, pysäköintiä, alueportaalia ja prosenttikulttuuria. Tässä työssä tarkastellaan yhteisjärjestelyjen kannattavuutta ja koettua taloudellisuutta kolmen keskeisimmän tukipalvelun: jätehuollon, yhteispihojen ja pysäköinnin osalta. Johdannossa käydään läpi tutkimuksen tausta, tavoitteet, tutkimuskysymykset ja rakenne.

1.1 Tutkimuksen tausta ja tavoitteet

Jakamistalous muuttaa maailmaa. Yksilön roolia jakamistalouden osasena on korostettu, mutta kaupungeilla on yhtä lailla tai jopa enemmän vastuuta sallia ja osoittaa jakaminen asukkailleen purkamalla jakamista rajoittavia rakenteita. Tällainen ylhäältä alaspäin ohjautuva (*top-down*) jakaminen voi edistää yksilöiden alhaalta ylöspäin (*bottom-up*) suuntautuvaa jakamista. Jakaminen on toimintona yhtä vanha kuin ihminen itsessään, kun taas jakamistalous on internetaikakauden ilmiö (Belk 2014: 1595). Käsitteellä jakamistalous (*sharing economy*) tarkoitetaan yleensä verkkoteknologioiden kehittymisen mukana tapahtunutta jakamisen voimakasta nousua viimeisten kymmenen vuoden aikana. Jakamistalouden nousu perustuu lisäksi omistamisen valta-aseman rapistumiselle, ympäristöhuolille, talouskriisien aiheuttamalle epävarmuudelle ja uudenlaisille liiketoimintamahdollisuuksille (Lahti & Selosmaa 2013: 13). Se tarkoittaa niin jakamista, antamista, saamista, lainaamista, vuokraamista kuin yhdistämistä. Olennaista on, että jakamistalouden kautta siirrytään omistamisen jälkeiseen talouteen (Belk 2014: 1599). Jakamistaloudessa operoiminen voi perustua rahalliseen korvaukseen tai olla ilmaista kaikille osapuolille. Toisaalta korvauksena voi olla vastapalvelus tai muunlainen pääoma, kuten aika. Yksilöt, yhteisöt, kaupungit, yritykset ja valtiot voivat olla jakamistalouden toimijoita. Jakamistaloudelle ei kuitenkaan ole

olemassa tiettyä tarkkarajaista määritelmää, vaan käsitte kenttää värittävät monenlaiset osin päällekkäiset ja toisaalta toisiaan kritisoivat määritelmät.

Yhteisjärjestelyistä säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) pykälässä 164. Jakamistalouden ilmiössä yhteisjärjestelyissä on kyse siitä, että jokainen ei omista omaa tavaraa tai asiaa, vaan yksi ja sama tavara tai asia tuottaa yhteisesti isommalle joukolle tarvittavan palvelun, kokemuksen tai elämyksen. Kyse voi olla resurssien lainaamisesta, yhdistämisestä tai jakamisesta (Belk 2007: 127). Yhteiskäyttö sopii monenlaisiin tilanteisiin, joten on pitkälti mielikuvituksesta kiinni, mihin sitä huomataan käyttää. Esimerkiksi Brinkøn ym. (2015) jakamisen tyypittelyn *tyypissä neljä* jaetaan hyödykkeitä tai tilaa rakennusten tai organisaatioiden muodostaman verkoston kesken. Jyväskylän Kankaan yhteisjärjestelyjen tapauksessa asunto-osakeyhtiöt voidaan nähdä toimijoina, jotka jakavat sovitusti hyödykkeitä ja tilaa yhdessä jätepisteiden, pysäköintitalon ja yhteisten piha-alueiden kautta. Sen sijaan perinteinen taloyhtiö voidaan nähdä *tyypin kolme* (Brinkø ym. 2015) kautta: jakaminen tapahtuu rakennuksen sisäisesti.

Tämä työ on tapaustutkimus, jolla selvitetään Kankaan kolmen yhteisjärjestelyn muodon kannattavuutta ja koettua taloudellisuutta. Kankaan rakentuminen on melko alussa, sillä alueesta on rakentunut tähän mennessä noin 20 prosenttia (Hirvaskoski-Leinonen 2020c) ja ensimmäiset asukkaat ovat muuttaneet alueelle vuonna 2017 (Aikajana 2020). Tapaustutkimus toimii pienien ja uusien ilmiöiden tutkimisessa tuottaen tuloksia kohdennetusta aiheesta (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2009), joten se sopii hyvin Kankaan yhteisjärjestelyjen tarkasteluun. Aineistoja on kolme: yhteisjärjestelyjä tuottavan palveluyhtiö Kankaan Palvelu Oy:n tilinpäätökset vuosilta 2018 ja 2019, neljälle alueen rakennuttajalle suunnatut puolistrukturoidut haastattelut eli teemahaastattelut (Hirsjärvi & Hurme 2008) ja alueen isännöitsijöille osoitetut Webropol -kyselyjen tulokset. Tilinpäätöstietojen pohjalta luodaan kannattavuusanalyysi kahdella toisiaan tukevalla ja varmistavalla tavalla. Teemahaastatteluja analysoidaan aineistolähtöisen teemoittelun keinoin. Myös kyselyn tuloksia teemoitellaan. Analyysimenetelmänä teemoittelu avaa aineiston pääkohdat (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2009), joiden avulla yhteisjärjestelyjen koettu taloudellisuus avautuu. Tämän työn avulla saadaan ensisijaisesti tietoa Kankaan alueen yhteisjärjestelyistä, mutta tuloksien kautta kaupunginosa ja yhteisjärjestelyt liitetään myös osaksi jakamistalouden kenttää ja yleistä kaupunkikehityskeskustelua. Lisäksi tulokset voivat toimia pohjana yhteisjärjestelyjä tarkastelevalle jatkotutkimukselle.

1.2 Tutkimuskysymykset

Tässä työssä yhteisjärjestelyjä tarkastellaan niin numeerisen kuin kokemuspohjaisen tiedon avulla. Tutkimuskysymykset ovat:

1. Mitä jakamistalous on, ja miten yhteisjärjestelyt voidaan nähdä jakamistalouden ilmiönä?
2. Ovatko Kankaan yhteisjärjestelyt taloudellinen tapa asumisen tukipalveluiden järjestämiseksi? Millainen vaikutus niillä on
 - a) palveluyhtiöön,
 - b) rakennuttamiseen ja
 - c) ylläpitoon?
3. Mitä jakamistalous ja Kankaan yhteisjärjestelyt sen ilmiönä tarjoavat yleiseen kaupunkikehityskeskusteluun?

1.3 Tutkimuksen rakenne

Työ etenee johdannon jälkeen teoriaosuuteen, jossa taustoitetaan tutkimusta keskeisen kirjallisuuden avulla. Teoreettinen viitekehys käsittelee aluksi jakamistaloutta erilaisine määritelmineen, jakamistalouden nousun taustasyitä ja sen vaikutuksia erityisesti jakamiselle luontaisessa tilassa, kaupungissa. Jakamistaloutta käsitellessä sivutaan lyhyesti älykäs kaupunki -konseptia, sillä jakamistalous ja älykkäät kaupungit ovat hyvin samankaltaisia ja toisiaan tukevia käsitteitä (esim. Agyeman & McLaren 2015). Lisäksi jakamistalouden ja kaupunkisuunnittelun suhdetta avataan. Tämän jälkeen tehdään katsaus yhteisjärjestelyihin ja siihen, millaisia esimerkkitapauksia yhteisjärjestetyistä kaupunginosista on. Teorian jälkeen perehdytään tutkimusalueeseen, Kankaaseen ja sitä ympäröivään kaupunkiin, Jyväskylään. Erityistä huomiota kiinnitetään Kankaan yhteisjärjestelyjen esittelemiseen ja niitä tarjoavan palveluyhtiön Kankaan Palvelu Oy:n toimintamallin avaamiseen. Seuraavaksi käydään läpi tutkimusmenetelmät. Tämän tapaustutkimuksen analyysimenetelminä hyödynnetään kahta kannattavuusanalyysimenetelmää ja aineistolähtöistä teemoittelua, jotka esitellään tutkimusmenetelmien alaotsikoissa. Tämän jälkeen käydään läpi, millaista ja millä tavalla kerättyä aineistoa tutkimuksessa hyödynnetään. Aineistojen esittelyn jälkeen siirrytään tuloksiin. Aluksi käsitellään Kankaan palveluyhtiön kannattavuutta ja luodaan näin katsaus yhteisjärjestelyjä järjestävän ja ylläpitävän tahon talouteen. Tämän jälkeen perehdytään rakennuttajien kokemuksiin yhteisjärjestelyjen ja rakennuttamisen taloudellisuudesta

aineistolähtöisen teemoittelun avulla. Teemoittelua hyödynnetään myös isännöitsijöille suunnatun kyselyn analysoinnissa, jossa selvitetään heidän kokemuksiaan samaisesta aiheesta. Tämän jälkeen saatuja tuloksia peilataan alan kirjallisuuteen ja muodostetaan johtopäätöksiä tuloksista yhdessä ja erikseen vastaten tämän tutkielman kolmeen tutkimuskysymykseen. Johtopäätösten jälkeen on vielä pohdinta, jossa annetaan muun muassa suosituksia tulosten hyödyntämisestä jatkossa ja tarpeesta jatkotutkimukselle.

2. Jakamistalous

Jakamistalous on laaja-alainen käsite, jota määritellään erilaisin ja osin päällekkäisin termein (Martin 2015), kuten yhteisöllinen kuluttaminen (*collaborative consumption*), yhteisötalous (*the collaborative economy*), keikkatalous (*the gig economy*) ja verkko (*the mesh*). Suomenkielinen sana *jakaminen* viittaa itsessään muun muassa tasan jakamiseen, josta ei kuitenkaan jakamistaloudessa ole suoranaisesti kyse (Lahti & Selosmaa 2013: 13). Jakaminen on useimmiten joko kaupallista tai ihmisten väliseen vapaaehtoiseen yhteistyöhön perustuvaa. Tässä luvussa käydään läpi jakamistalouden erilaisia määritelmiä, jakamistalouden nousu ilmiönä ja sen vaikutukset niin pienessä kuin laajemmassakin mittakaavassa. Tämä luku pohjustaa yhteisjärjestelyjen käsittämistä jakamistalouden ilmiönä, joka on keskeinen näkökulma ja avaus tässä tutkielmassa.

2.1 Määritelmät

”Jotkin asiat ovat parempia jaettuina” (Gansky 2012: 2). Lahti ja Selosmaa (2013: 13) määrittelevät jakamistalouden verkkoteknologian mukana kehittyneiksi sosiaalisiksi ja taloudellisiksi järjestelmiksi, joiden kautta omistusten, resurssien ja taitojen jakaminen ja vaihtaminen on kehittynyt ennenaikemättömään mittakaavaan. Niin yrittäjät, innovoijat, vakiintuneet alat, poliitikot, media kuin tutkijatkin ovat innostuneet jakamistaloudesta ja sen vaikutuksista (Martin 2015). Uusien jakamispalveluiden nopean kehittämisen ja hyödyntämisen taustalla on Internetin syntyminen ja sen käyttäjämäärien voimakas kasvu. Toisaalta tulee huomioda myös ne monet jakamisen muodot, jotka eivät vaadi taustalleen monimutkaista teknologiaa, kuten sosiaalisen median tavaroiden vaihtoryhmät, asuinalueiden omat verkkoalustoilla ilmoitettavat kirpputorit ja jakamistaitoja opettavat tapaamiset. (Lahti & Selosmaa 2013: 47-48) Luvaton hyödyntäminen tai sattuma ei ole kuitenkaan jakamista. Sattumalla tarkoitetaan esimerkiksi yhteistä kieltä, syntymäpaikkaa tai yksilöiden toistensa kanssa jakamia samanlaisia kokemuksia (Belk 2007: 127). Jakamistalous on omistamisen sijaan saavutettavuutta (Martin 2015). Kyse ei ole siitä, ”mikä on sinun tai minun, vaan mikä on meidän” (Belk 2007: 127).

Botsman ja Rogers (2011) käyttävät jakamisesta käsitettä yhteisöllinen kuluttaminen (*collaborative consumption*) sisällyttäen termiin ”perinteisen jakamisen, vaihtokaupan, rahan lainaamisen, kaupankäynnin, vuokraamisen, lahjan antamisen ja vaihtamisen”. Käsite nousi suuren yleisön tietoisuuteen heidän saman nimisen teoksensa kautta vuonna 2010, mutta jo sitä ennen Felson ja Speath (1978) käyttivät käsitettä kuvaamaan

tilanteita, joissa yksi tai useampi henkilö käyttää hyödykkeitä tai palveluita yhdessä jonkun tai joidenkin kanssa, kuten aterioiminen sukulaisten kanssa, jonkun luona vierailulla käyminen tai ystävien kanssa oluen ääressä tapaaminen. Botsman ja Rogers (2011) lähestyvät yhteisöllistä kuluttamista kolmen pääsysteemin kautta: palvelutuotejärjestelmä, tavaroiden kierrätys ja yhteisölliset elämäntavat (taulukko 1). Palvelutuotejärjestelmän avulla vastataan tarpeeseen ja halukkuuteen hyödyntää ennemminkin palvelua kuin omistaa tavara: tuotteen hyödyistä halutaan nauttia ilman omistamisen aiheuttamaa velvollisuutta. Näin myös useampi ihminen pääsee hyödyntämään yhtä ja samaa tavaraa. (Lahti & Selosmaa 2013: 117) Toisessa pääsysteemin osassa eli tavaroiden kierrättämisessä painotetaan, että vastuu tuotteesta ei pitäisi loppua sen myymiseen, vaan myyjän tulisi pitää huolta siitä koko elinkaarensa ajan ja siten jopa pidentää elinkaarta (Botsman & Rogers 2011). Kierrättäen tavarat ja niiden tarjoamat palvelut saadaan siirrettyä eteenpäin sellaisille tahoille, joilla niille on käyttöä (Lahti & Selosmaa 2013: 125). Uudenlaisten ideoiden avulla kysyntään voidaan vastata yhä spesifimmin (Botsman & Rogers 2011). Viimeisessä pääsysteemissä jaetaan muuta kuin tavaroita, kuten ”aikaa, tilaa, taitoja ja rahallisia resursseja”; jakamisesta muodostuu kokonainen elämäntapa (Botsman & Rogers 2011: 156; Lahti & Selosmaa 2013: 129). Systeemin osat muodostavat sen, mitä ja erityisesti, miten kulutamme. Lisäksi yhteisöllinen kuluttaminen koostuu neljästä osa-alueesta: kriittisestä massasta, vapaasta kapasiteetista, uskosta yhteiseen tai yhteisöön ja luottamuksesta toisilleen tuntemattomien ihmisten välillä. Näiden osa-alueiden avulla jakaminen onnistuu, kasvaa ja kehittyy. (Botsman & Rogers 2011)

Taulukko 1. Yhteisöllisen kuluttamisen systemiset osat Botsmania ja Rogersia (2011) mukaillen ja esimerkit Lahden ja Selosmaan (2013) mukaan.

Systeemin osa	Mitä?	Miten?	Esimerkkejä
Palvelutuote-järjestelmä	Tavarahan omistamisen sijaan kokemus. Internet ja (moderni) teknologia mahdollistavat joustavuuden.	Kaksi osaa: 1. käytettävä palvelutuotejärjestelmä; joku omistaa hyödykkeen ja sen edut jaetaan käyttäjien kesken. 2. elinkaarta vaaliva palvelutuotejärjestelmä; ylläpidolla ja korjaamisella käytettävyyden aika kasvaa.	<i>RelayRides</i> : yhteiskäyttö-autot <i>Netflix</i> : suoratoisto-palvelu <i>Chegg</i> : kirjojen vuokraus, lainaus ja ostaminen
Tavaroiden kierrättäminen	Eteenpäin ajavana voimana halu siirtää ei käytössä olevat resurssit ja hyödykkeet käyttöön.	Uusien yritysideoiden avulla kysyntään vastataan spesifimmin, tavara kiertää, käyttö maksimoituu ja elinkaari pitenee. Yhteisöllisyys lisääntyy ja ihmiset luottavat toisiinsa niin palveluntarjoajina kuin -käyttäjinä.	<i>EBay</i> : tavaroiden myyminen <i>Freecycle</i> : ilmainen kierrättäminen <i>Huuto.net</i> : myyminen ja huutokauppa
Yhteisölliset elämäntavat	Jaetaan kaikkea: kulutustavaroita, taitoja, luovuutta, aikaa, rahaa, koteja, yhteisiä tiloja ja niin edelleen.	Yhteisöllisten elämäntapojen edelläkävijöillä on vastuu luoda uusia sosiaalisia suhteita, osoittaa muille yhteistyö ja hajottaa jakamiseen liittyvät henkiset esteet ja stigmat.	<i>Skillshare</i> : verkkokurssit <i>Couchsurfing</i> : ilmainen majoitus <i>Airtasker</i> : askareita palkkiota vastaan

Brinkø ym. (2015) jaottelevat rakennetussa ympäristössä tapahtuvaa jakamista neljän tyypin kautta, pieniskaalaisesta jakamisesta laajempaan. Keskeistä jaottelun jokaisessa osa-alueessa on pohtia *kuka, mitä, milloin ja miksi*. Ensimmäisen tyypin jakamisessa on kyse yksittäisen hyödykkeen tai tilan jakamisesta puoliavoimen yhteisön keskuudessa. Yksi toimija tarjoaa hyödykettä tai tilaa yksilöille, jotka pääsevät käyttämään sitä yhtäaikaaisesti pitäen

kustannukset matalina ja luoden synergiaetuja. *Toisen tyypin* jakamisessa jaetaan enemmän kuin yksi hyödyke tai tila avoimessa tai puoliavoimessa yhteisössä. Tässä tapauksessa tilan toimija tarjoaa omaa tilaansa tai sen osaa julkisesti saataville ja mahdollistaa niin yhtäaikaisen kuin vuorottaisen käytön. Tälläkin vaihtoehdolla kustannukset saadaan pidettyä hallinnassa, käyttöä saadaan optimoitua ja yhteiskunnallinen vastuu sisällytetään toimintaan. *Kolmannen tyypin* jakamisessa on kyse jonkin fyysisen tilan jakamisesta rakennuksen sisäisesti tai kokonaisen rakennuksen jakamisesta suljetun yhteisön kesken. Tämän tyypin jakamisessa tilaa jaetaan erilaisten organisaatioiden ja ryhmien kesken jonkin rakennuksen sisäisesti. Käytöstä on sovittu ryhmien kesken tai tilan omistaja on päättänyt yksilöiden luvasta käyttää sitä. Myös tässä tyypissä saavutetaan kustannustehokkuutta, optimoitua käyttöä ja ylijäämäisen tilan hyödyntämistä. Käyttö on yhtäaikaista ja vuorottaista. *Neljännessä tyypissä* jaetaan hyödykkeitä tai tilaa rakennusten tai organisaatioiden muodostaman verkoston kesken. Eri rakennusten omistajat ovat sopineet keskenään siitä, että he jakavat hyödykkeitä tai tiloja sen sijaan, että jokaiselle olisi omansa. Tämän yhtäaikaisen ja toisaalta jaksottaisen käytön kautta saavutetaan matalampia kustannuksia, optimoitua käyttöä ja synergiaetuja. Kaksi vuotta myöhemmin Brinkø ja Nielsen (2017) ovat muokanneet aiempaa jaottelua käsittämään kolme jakamisen tasoa ei-jakamisesta tilanteeseen, jossa kaikki jaetaan. Uudessa jaottelussa jakamisen ydin ja sitä tukevat osa-alueet on nostettu keskiöön. Ensimmäinen jakamisen tila on *kutsuttu jakaminen*, seuraava askel on *yhteisöllinen jakaminen* ja viimeinen on *täydellinen jakaminen*.

Agyeman ja McLaren (2015: 7-8) käsittävät jakamisen jakamisen paradigman (*sharing paradigm*) kautta (taulukko 2). Jakaminen on heidän mukaansa asioiden, palveluiden ja aktiviteettien sekä kokemusten jakamista. Lisäksi jakamista voidaan tarkastella niin yksilöllisen, kollektiivisen kuin julkisen jakamisen kautta. Jakaminen voi olla materiaalista tai virtuaalista, kuluttamista tai tuottamista. Se voi olla myös kilpailevaa tai ei-kilpailevaa, jatkuvaa tai vuoroittaista. Jakamisen paradigma pitää sisällään niin jakamistalouden kuin yhteisöllisen kulutuksen. (Agyeman & McLaren 2015: 7-8)

Taulukko 2. Jakamisen paradigman osa-alueet mukaillen Agyeman & McLaren (2015: 8).

	Asiat	Palvelut	Aktiviteetit/kokemukset
Yksilöllinen	Vaihtaminen, vaihtokauppa, lahjan antaminen	Autokyydin jakaminen, sohvaurffaus	Taitojen jakaminen
Kollektiivinen	Yhteiskäyttöautot, työkalulainaamot, fablab'it	Lastenhoito, luotto-osuuskunnat, aikapankit, joukkorahoitus	Urheilukerhot, sosiaalinen media, avoimen lähdekoodin ohjelmistot
Julkinen	Kirjastot, Facebookin annetaan-ryhmät (<i>freecycling</i>)	Terveyspalvelut, julkinen liikenne	Politiikka, julkinen tila

Jakamistaloutta on kritisoitu siitä, että se luo sääntelemättömiä markkinoita, vahvistaa uusliberaalia paradigmaa ja sen käsitekenttä on hajanainen (Martin 2015). Myös tutkijat ovat kritisoineet toistensa näkemyksiä jakamisesta. Belk (2014: 1597) on kritisoinut sekä Botsmanin ja Rogersin että Felsonin ja Speathin tapaa määritellä jakaminen liian laveasti. Felson ja Speathin (1978) määrittelyssä on kyse yhdessä toteutetuista kuluttamisen tavoista, mutta siinä ei juurikaan huomioida jakamista yhteisön tai ryhmän välillä, vaan enemmänkin tuottaja-kuluttajavälisen markkinalähtöisen interaktion kautta. Esimerkiksi Felsonin ja Speathin (1978) määrittelemä oluella käyminen olisi Belkin (2014) mukaan yhteisöllistä kuluttamista siinä tapauksessa, jos henkilöt ostaisivat kannullisen olutta ja jakaisivat sen keskenään sen sijaan, että jokainen ostaisi oman tuoppinsa suoraan baaritiskiltä. Botsmanin ja Rogersin (2011) määritelmässä sekoitetaan Belkin (2014: 1579) mielestä markkinaehtoinen vaihtaminen, lahjan antaminen ja jakaminen. Heidän kuvauksensa Airbnb:n synnystä toimintana, jossa toimijat koordinoivat resurssien hankintaa ja niiden jakamista maksua vastaan Belk (2014: 1579) kuitenkin pitää onnistuneena kuvauksena yhteisöllisestä kuluttamisesta. Agyeman ja McLaren (2015: 7) puolestaan kritisoivat Belkin (2007) tapaa nähdä jakamistalous omistajan ja kuluttajan välisenä, kapea-alaisena ja talouskeskeisenä käsitteenä. Belkin (2014) mukaan yhteisöllinen kulutus sisältää aina korvauksen, jota vastaan hyödyke tai palvelu tarjotaan koordinoitusti. Siksi esimerkiksi sohvaurffaus ei olisi yhteisöllistä kuluttamista, sillä siinä on kiellettyä antaa korvaus majoittajalle. Yhteisöllinen kuluttaminen on jakamisen ja markkinalähtöisen vaihdon

välimaastoon sijoittuva käsite. Suuriksi kasvaneet jakamistalouden toimijat Airbnb ja Uber ovat saaneet kritiikkiä niiden luomasta epäreilusta kilpailutilanteesta, harmaan talouden vahvistamisesta ja verojen maksamatta jättämisen edistämisestä. On esitetty, että jakamislustoja tulisikin säännellä samalla tavalla kuin mitä tahansa muuta toimijaa ja niiden tulisi sopeuttaa toimintansa talousjärjestelmän vakiintuneisiin käytänteisiin. (Martin 2015)

2.2 Jakamistalouden nousu

Jakamistalouden nousun taustalle voidaan sijoittaa kaksi keskeistä teosta: Rachel Botsmanin ja Roo Rogersin *What's Mine is Yours* ja Lisa Ganskyn *The Mesh – Why the Future of Business is Sharing*, jotka molemmat nostivat jakamistalouden jalustalle vuonna 2010. (Lahti & Selosmaa 2013: 40) Ensimmäinen suomenkielinen kirja jakamistaloudesta oli Jussi Laitisen (2012) *Valomerkki*. Sen sijaan jakamisen toimijoista Airbnb on nostettu usein keskeiseksi jakamistalouden lippulaivaksi (esim. Botsman & Rogers 2011; Lahti & Selosmaa 2013). Liikeidea syntyi vastauksena majoitustarpeen puutteeseen San Franciscossa järjestetyn vuosittaisen teollisuuden designkonferenssin aikana lokakuussa vuonna 2010. Joe Gebbia ja Brian Chesky vuokrasivat omaa asuntoaan konferenssivieraille ja ajatus tyhjän asunnon tai huoneen vuokraamisesta sitä tarvitseville lähti näin liikkeelle. Myöhemmin Nathan Blecharczyk liittyi yritysideaan luomalla nettisivuston, jonka kautta varauksia oli mahdollista tehdä. Liikeidea sai nopeasti paljon käyttäjiä, sillä se vastasi tarpeeseen, jota ei ollut tunnistettu aiemmin. (Botsman & Rogers 2011)

Markkinoinnin avulla on luotu kuva siitä, että omistaminen olisi parempi vaihtoehto kuin jakaminen tai vuokraaminen (Agyeman & McLaren 2015: 54). Jakamistalous horjuttaa kyseistä mielikuvaa. Jakamistalous antaa paljon niin uusille kuin vanhoillekin toimijoille; mahdollisuuksia, joita ei ole ennen osattu hyödyntää (Gansky 2012). Hyödykkeillä on erilaisia ominaisuuksia, jotka vaikuttavat niiden tehokkuuteen. Joitakin voidaan ostaa tarkasti tarpeen mukaan, esimerkiksi kahvia. Toiset sen sijaan on ostettava kokonaan, vaikka käyttötarve ei sitä vaatisi, esimerkiksi polkupyörä ja porakone. Vaikka haluttaisiin tehdä vain yksi matka pyörällä tai porata yksi reikä seinään, täytyy tuote ostaa kokonaan. Ominaisuuksien lisäksi erilaiset hyödykkeet vievät vaihtelevia määriä tilaa ja itse hyödykkeessä voi olla myös ylimääräistä tilaa, esimerkiksi auto, jota käyttää vain yksi henkilö tai vähäisellä käytöllä oleva rakennus. Hyödykkeen hankkiminen voi olla kallis päätös ja hinta on usein sama riippumatta, kuinka monta kertaa sitä käyttää. Lisäksi omistamiseen liittyy usein muitakin kustannuksia. (Agyeman & McLaren 2015: 53-54) Botsman ja Rogers (2011)

esittävät, että ei ole tarpeen valita joko jakamista tai omistamista, vaan ne voivat toimia tehokkaasti rinnakkain. Toisaalta tällä hetkellä jakaminen perustuu vielä vapaaehtoisuuteen, mutta tulevaisuudessa se voi olla ainoa vaihtoehto (Laitinen 2008: 197).

Jakamista on harjoitettu aina, joten se ei ole itsessään uutta ihmisille (Gansky 2012). Ihmisten yhteistyö ja jakaminen kautta aikojen ovat olleet edellytys ihmislajin selviytymiselle ja olemassaololle (Bostman & Rogers 2011: 69). Jakaminen on sosiokulttuurinen ja kehityksellinen toiminto, joka on kehittänyt niin metsästystä, maanviljelyä, vaihtamistaloutta, käsitöitä, teollistumista kuin nyt kaupunkien rakentumista. (Agyeman & McLaren 2015: 27) Erityisesti urbaani ympäristö on luonnollinen tila jakamiselle (Agyeman & McLaren 2015: 64; Adamska & Rutkowska-Gurak 2019: 34). Brinkø ym. (2015: 3) toteavat, että jakamistalouden nousu on nostanut jakamisen uudelleen jalustalle. Nykyiset uuden sukupolven edustajat omaavat erilaiset arvot kuin heidän vanhempansa tai isovanhempansa heidän iässään; esimerkiksi minimalismi ja omistamattomuus ovat nyt pinnalla (Agyeman & McLaren 2015: 30). Taustalla voi vaikuttaa ihmismäärän voimakas kasvu globaalisti ja sitä kautta lisääntyvä resurssien vaatimus (Gansky 2012: 28). Bostman ja Rogers (2011) näkevät asian siten, että niin sanotut milleniaalit ovat enemmän isovanhempiensa kuin vanhempiensa kaltaisia; sodan läpikäyneelle sukupolvelle jakaminen oli luontevampaa kuin heidän lapsilleen. Heidän lapsenlapsissaan jakaminen on noussut uudelleen suureen suosioon (Adamska & Rutkowska-Gurak 2019: 357). Internetin kehitys on korostetun vahva taustatekijä jakamistalouden nousun taustalla (esim. Belk 2014; Agyeman & McLaren 2015). Vuosikymmenien aikainen informaatioinfrastruktuurin kehittyminen on tukenut kehitystä (Gansky 2012: 82-83). Agyeman ja McLaren (2015) kokevat kyseessä olevan käänne, joka pohjautuu kyberavaruuteen, mutta konkretisoituu urbaanissa tilassa. Käyttäjien on usein mielekkäämpää jatkaa jakamista myös oikeassa elämässä, kun he ensin pääsevät kiinni jakamiseen internetin välityksellä. Teknologian kehittyminen edistää jakamista (Lahti & Selosmaa 2013), mutta jakaminen muuttaa myös teknologiaa (Agyeman & McLaren 2015: 53). Lahti ja Selosmaa (2013: 14) listaavat jakamistalouden nousun taustalle viisi syytä:

- ”Pysyvä omistajuus on korvautumassa käyttöoikeudella kulttuurisen kulutuskäyttäytymisen muutoksen kautta,
- Teknologian kehittyminen edistää verkkoinfrastruktuurin, laajakaistan ja nettisovellusten ja niiden palvelujärjestelmien kehittymistä luoden sosiaalisia verkostoja ja kuluttajien välisiä markkinoita,

- Ympäristöön liittyvästä huolesta kumpuaa ekologisuuden vaatimus,
- Talouskriisien aiheuttama epävarmuus ajaa halua löytää säästäväisempiä tapoja elää ja ansaita,
- Uuden sukupolven yrittäjät ja rahoittajat ovat tunnistaneeet uudenlaiset liiketoimintamahdollisuudet.”

Agyemanin ja McLarenin (2015: 2) mukaan aidosti älykäs kaupunki on jakamiseen keskittyvä toimintaympäristö. Jakamistalouden kanssa yhtä aikaa noussut ja samankaltainen ilmiö on älykäs kaupunki (*smart city*). Smart city -konsepti on maailmanlaajuinen ja laaja-alainen kaupungistumisen haasteisiin ja mahdollisuuksiin vastaava lähestymistapa (Älykäs kaupunki...2014). Kataikon (2020) mukaan käsitteelle on olemassa ”yhtä monta määritelmää kuin määrittelijääkin”. Älykkäissä kaupungeissa uudenlainen teknologia ja data ratkaisee kaupunkien taloudellisia, sosiaalisia ja ympäristöllisiä haasteita (Smart City Solutions...2017: 22). Aivan kuten jakamistaloudessa (Agyeman & McLaren 2015) myös älykkäissä kaupungissa yhdistyvät älykkyyden ja digitaalisuuden teemat. Toisaalta tulee huomioda, että älykkyyttä ei tulisi kokea liian teknologiakeskeisenä ilmiönä (Kataikko 2020). Älykaupunkien pohja kumpuaa haasteista, kuten ilmastonmuutoksen uhkakuvista ja lisääntyneistä ruuhkista, toisaalta teknologissosiaalisesta kehityksestä ja sen tarjoamista mahdollisuuksista. Älykäs kaupunki lupaa säästää aikaa, rahaa ja resursseja, mikä vastaa nykypäivän ja tulevaisuuden haasteisiin. (Älykäs kaupunki... 2014: 2) Älykkyyden ei kuuluisi kuitenkaan olla annettua, vaan koettu. Kokemuspohjainen älykkyys (*smartness by experience*) nostaa käyttäjän keskiöön (Kataikko 2020). 2000-luvun kaupunkien älykkyyden olennaisin tekijä onkin fiksu ja osallistuva kaupunkilainen (Älykäs kaupunki...2014: 20). Älykkyys muodostuu hyödystä ja lisäarvosta, jonka asiakas tai käyttäjä kokee palvelua käyttäessään (Kataikko 2020). Älykkäiden kaupunkilaisten kautta fiksuus generoituu palveluihin, he arvioivat tuotettua dataa, suosittelevat, tulkitsevat ja jakavat kokemuksiaan kaupunkitilasta. Tuottamista, uusien ideoiden kokeilemista ja osallistumista erilaisiin hankkeisiin voidaan nimittää alhaalta ylöspäin (*bottom-up*) suuntautuvaksi älykaupunkikehitykseksi. Kaupunkilaisten osallistumista tuetaan rakentamalla palautekanavia, saamalla aikaan keskusteluja ja tarjoamalla matala kynnyys osallistumiseen. (Älykäs kaupunki...2014: 20) Adamska ja Rutkowska-Gurak (2019: 365) kokevat jakamisen ja älykkyyden yhdistämisen hedelmällisenä vuoropuheluna, sillä niiden tavoitteet ja ominaisuudet ovat samankaltaisia.

2.3 Vaikutukset

Jakamistaloudessa ei ole kyse vain yksittäiseen tapahtumaan, kuten vuoden 2008 globaaliin talouskriisiin, vastaamisesta, vaan suuremmasta ilmiöstä (Botsman & Rogers 2011). Yksilön voimaantuminen, jakamistalouden etujen kohtaaminen ihmisten tarpeiden kanssa, resurssien tehokkaampi hyödyntäminen ja digitaalisten teknologioiden vahvistuminen arjessa ovat kaikki taustasyitä jakamistalouden pinnalla pysymisen ja kasvun taustalla (Martin 2015). Belk (2014: 1599) ennakoi, että aiemman ajatuksen ”olet, mitä omistat” korvautuminen jakamiseen pohjautuvalla ajatuksella ”olet, mitä jaat” tarkoittaa siirtymistä omistamisen jälkeiseen talouteen. Myös Rifkinin (2015: 1) mukaan jakamistalous on uusi talousjärjestelmä kapitalismin haastajana tai jopa sen korvaajana. Jo nyt jakamistalous muuttaa tapaa organisoida talouselämää, tarjoaa mahdollisuuksia reagoida tuloerojen lisääntymiseen, demokratisoi globaalia taloutta ja luo ekologisempaa ja siten kestävämpää yhteiskuntaa.

Erityisesti kaupungit ovat jakamiselle suotuisia toimintaympäristöjä korkeiden asukasmäärien ja sitä kautta muodostuvien verkostojen kautta: jakamisella on suuri muutosvoima (Adamska & Ruthowska-Gurak 2016: 347). Siksi kaupunkien tulisikin sallia jakaminen purkamalla sitä rajoittavia tekijöitä (Agyeman & McLaren 2015). Jakamistalous on merkittävä taloudellinen mahdollisuus niin yrittäjille, yhtiöille, teollisuudenaloille kuin valtioille (Martin 2015). Kaupungit, jotka investoivat jakamistalouteen ja julkiseen toimintaympäristöön mataloittavat jakamiseen liittyviä esteitä ja mahdollistavat positiivisia etuja kaupungin taloudelle, innostavat innovoimaan, perustamaan yrityksiä ja mahdollistavat kaupungin resurssien tehokkaamman käytön ja asukkaiden kokeman hyödyn (Agyeman & McLaren 2015: 64).

Yksilöllä on korostetun keskeinen rooli jakamisessa (Agyeman & McLaren 2015; Martin 2015). Yksilöt ovat niin palveluiden tarjoajia kuin käyttäjiä (Adamska & Ruthowska-Gurak 2016: 359). Ihmiset käsittävät itsensä pikemminkin kuuluvuuden kuin omistamisen tai kuluttamisen kautta (Botsman & Rogers 2011). He eivät koe itseään vain kuluttajiksi, vaan laajemmin tekijöiksi, jakajiksi ja jopa osallisiksi tuotteiden ja palveluiden tuottamisprosessiin (Agyeman & McLaren 2015: 31). Siksi yritykset ovat alkaneet mainostaa uudella tavalla yhteisöllisyyden kautta, eivätkä perinteisen tuotteen esittelyn avulla. On myös huomattu, että vertaisarvostelu on käyttäjien keskuudessa luotettavammaksi koetumpaa kuin perinteiset mainokset. Tuotteen tai palvelun käyttäjät eivät ole vain käyttäjiä, vaan yhteisöllisen kuluttamisen hyödykkeiden kohdalla heistä tulee osa yhteisöä sen ympärillä. (Botsman & Rogers 2011)

Jakaminen säästää kustannuksia (Gansky 2012). Martin (2015) näkee jakamistalouden taloudellisenä mahdollisuutena, kestävämpänä tapana kuluttaa ja tienä hajautettuun, oikeudenmukaiseen ja kestäväan talouteen. Jakamisen voidaan nähdä tarjoavan ainakin kolmenlaisia taloudellisia etuja. Ensinnäkin yksilöt ja yritykset voivat säästää tai jopa tienata jaettujen resurssien kautta. Toisekseen operointi- ja palveluntarjoamiskustannukset voivat vähentyä. Kolmanneksi alan uudet innovaatiot ja toimijat synnyttävät tervettä kilpailuhenkisyttä jakamisen kentälle. (Agyeman & McLaren 2015: 51) Esimerkiksi Uber, BlaBlaCar ja Airbnb ovat Adamskan ja Ruthowska-Gurakin (2016) mukaan vaikuttaneet voimakkaasti talouteen niissä maissa ja kaupungeissa, joissa kyseiset jakamisen toimijat ovat operoineet. Botsman ja Rogers (2011) eivät kuitenkaan käsitä jakamistaloutta markkinarakona. Toisaalta uudet innovaatiot voivat olla haitallisia jo vakiintuneille toimijoille ja siksi joidenkin jakamistalouden yritysten toimintaa on säädelty tarpeen mukaan esimerkiksi rajoituksin (Adamska & Ruthowska-Gurak 2016: 365). Martin (2015) esittääkin, että taloudellisen painotuksen kautta on epätodennäköistä saavuttaa todellista kestävyttä.

Olenneisimmat ympäristölliset edut saavutetaan, jos jakaminen saadaan muuttamaan kulttuurisia normeja kuluttamisen suhteen ja rohkaisemaan ihmisiä kyseenalaistamaan nykyisiä toimintatapojaan (Agyeman & McLaren 2015: 45). Ihmisen luonteelle on silti ominaista olla tapariippuvainen, pysyä rutiineissaan, noudattaa tiettyä sosiaalista normistoa ja kulttuurisia arvoja; omaa toimintaa ei tarkastella kriittisesti (Botsman & Rogers 2011: 6). Kuitenkin jo joidenkin jakamistalouden osa-alueiden omaksuminen voi tuottaa positiivisia tuloksia (Gansky 2012). On huomattu, että jakamistalouden palveluita käyttävät henkilöt ovat muiltakin valinnoiltaan ekologisista ja ajattelevaisista. (Agyeman & McLaren 2015: 43) Kokonaisuutena jakamistalouden ympäristövaikutukset voivat kuitenkin jäädä vain arvailun varaan, sillä vaikutukset ovat osittain vastakkaisia ja kenttä on laaja-alainen (Laitinen 2012: 196-197).

2.4 Jakamistalous kaupunkisuunnittelussa

Yksilölle on annettu tai jopa osoitettu paljon vastuuta kuluttajana tehdä kestäviä valintoja ja ylläpitää kestävyttä. Niin päättäjät, yritykset kuin media ovat vierittäneet taakan yksilön kannettavaksi ja painottaneet yksilön vastuuta kokonaisuuden keskeisenä osana. (Soneryd & Ugglä 2015) Kuitenkin esimerkiksi Hultin ja Bradleyn (2017: 611) mukaan kaupunkien pitäisi ottaa enemmän vastuuta kaupunkien suunnittelusta ja sitä kautta fiksujen ratkaisujen tekemisestä, eikä vastuutta vain kaupunkilaisia jakamisesta ja sen mukana tulevasta

kestävyydestä. Paikallisten toimijoiden, kuten suunnittelijoiden tulisi pyrkiä mahdollistamaan jakamisen infrastruktuurin syntyminen, jossa yksilöillä ei ole vain kuluttajan rooli, vaan he pystyvät olemaan myös tekijöitä, jakajia ja korjaajia. (Hult & Bradley 2017: 601) Palm ym. (2019) ovat tunnistaneeet kolme roolia, joita kaupungit voivat hyödyntää jakamistalouden edistämiseksi ja joita kaikkia tarvitaan kestäväen jakamistalouden kehittämiseksi:

1. Hallinnointi itsehallinnon, kannustinten ja auktoriteetin avulla,
2. Hallinnointi yhteistyön ja mahdollistamisen avulla,
3. Hallinnointi vapaaehtoisuuden avulla.

Rakennetussa kaupunkiympäristössä korostuu tulevaisuudessa tiiviys ja yhteiset kaupunkitilat ja -palvelut ekologisuuden ja yhteisöllisyyden nimissä (Nissinen 2015). Sinningin (2017: 88) mukaan Euroopan spatiaalista kehitystä ja suunnittelua niin kaupungeissa kuin niiden ulkopuolella tulee tulevaisuudessa ohjaamaan yhtenä keskeisenä osa-alueena jakaminen keskittyen erityisesti viisaisiin innovaatioihin ja uusiin tapoihin järjestää sosiaalisia ja taloudellisia toimia. Kaupungeissa jakaminen pitää sallia ylemmältä taholta esimerkiksi helpottamalla jakamistaloutta rajoittavia rajoitteita (Agyeman & McLaren 2015). Lisäksi jakamista tukevan infrastruktuurin luominen on tärkeää, jotta kaupunkilaiset pystyvät jakamaan, oppimaan lisää ja muodostamaan yhteisöllistä jakamisen kulttuuria. Jakamisen infrastruktuurin toteuttaminen kaupungeissa voi olla tulevaisuuden kannalta keskeistä etenkin tulevaisuudessa, kun ilmastonmuutos ja rajatut luonnonvarat muodostuvat yhä keskeisimmiksi osa-alueiksi huomioida. (Hult & Bradley 2017: 611) Kaupungeilla on paljon potentiaalia hyödyntää resurssitehokkaita jakamisen muotoja, mutta tietyissä rajoissa. (Palm ym. 2019) Kaupunkisuunnittelussa tulee ottaa vahvemmin huomioon vakaiden rakenteiden luominen, jotka joustavat ja mukautuvat kaupunkilaisten tarpeisiin, eikä niinkään reagoida asukkaiden hetkellisiin tarpeisiin tekemällä hajanaisia ratkaisuja niiden pohjalta. Pyrkimyksenä on tuottaa kaikille avoimia ja demokraattisia tiloja (Hult & Bradley 2017: 612)

Kaupungin vahvaa roolia tarvitaan, jotta jakamistalous saadaan vahvemmin käyttöön. Ylhäältä alaspäin suuntautuvassa jakamistaloudessa on kuitenkin olemassa omat riskinsä. Esimerkiksi silloin, kun asukkaat eivät koe kaupunkien tarjoamien palveluiden vastaavan heidän tarpeisiinsa. Jos tilanteeseen ei puututa, voi se lopulta edetä siihen, että kaupungin tarjoama palvelu on kokonaan turha ja käyttämätön. Siksi on tärkeää, että eri tahot otetaan mukaan jakamistalouden edistämiseen ja konkreettisten ratkaisujen tekemiseen. (Palm ym. 2019) Euroopassa jakamistaloutta on edistetty erilaisin hankkein kaupungeissa.

Esimerkiksi Shared Cities on nelivuotinen hanke vuosina 2016-2020, jossa seitsemän eurooppalaista kaupunkia, Belgrad, Berliini, Bratislava, Budapest, Katowice, Praha ja Varsova, osallistuivat yhdessä kaupunkiansa miellyttävämmäksi asuinympäristöksi kehittämiseen jakamistalouden ilmiöiden avulla. Kehittämisryhmään kuului niin voittoa tavoittelemattomia yhdistyksiä, yliopistoja, kaupunkien päättäjiä, kuntia ja kaupunkilaisia. Yhteistyön avulla hankkeessa löydettiin uusia kaupunkisuunnittelun tapoja, päätöksenteon välineitä ja osoitettiin kaupunkien asukkaille, että juuri heidän osallistumisensa kaupunkikehitykseen on tärkeää arvokkaan urbaanin ympäristön luomiseksi. (About 2021) Sen sijaan SHARECITY-hankkeessa keskitytään tutkimaan jakamista, pääasiassa ruuan jakamista, kaupunkiympäristöissä ja tuottamaan siten hyödyllistä tutkimustietoa kaupunkikehitystä varten. Hankkeessa jakaminen käsitetään keskeisenä keinona mahdollistaa kestävien kaupunkien syntyminen ja ylläpitäminen, ja juuri siksi se on arvokas aihealue. (SHARECITY 2021) Ruotsin Malmössa toteutettiin kaksi hanketta, STPLN ja Garaget, jotka muokkasivat kaupungin julkista tilaa asukkaiden edun mukaisesti. STPLN oli tila, jossa kaupunkilaiset pystyivät muun muassa kokeilemaan ideoitaan, luomaan uutta, pitämään tapahtumia ja Garaget oli ylimääräinen olohuone malmölaisille, jossa aikaa sai viettää haluamallaan tavalla. (Hult & Bradley 2017: 611) RAKLI ry:n kehitysjohtaja Erkki Aallon mukaan ”tulevaisuuden kaupunki on ekosysteemi, jossa itse kaupunki on koti” (Nissinen 2015).

3. Yhteisjärjestelyt

Tässä työssä yhteisjärjestelyt käsitetään jakamistalouden ilmiönä (esim. Brinkø ym. 2015). Yhteisjärjestelyille läheisiä käsitteitä ovat esimerkiksi 'yhteiskäyttö' ja 'jaettu tila'. Jaettua tilaa on tutkittu muun muassa jaettujen toimistotilojen (esim. Bennett & Pitt 2008; Fawcett 2009), jaettujen teiden (esim. Karndacharuk ym. 2014) ja taloyhtiöiden sisäisesti jakamien yhteisten tilojen kautta (esim. Kananen & Tyvimaa 2012). Myös yhteisöasumisessa (esim. Bamford 2001; Jarvis 2011) on samankaltaisia piirteitä kuin yhteisjärjestelyissä. Tässä tutkimuksessa yhteiskäyttö ulottuu tarkoittamaan useiden samalla alueella sijaitsevien asunto-osakeyhtiöiden välistä tukipalveluiden jakamista. Kortteli- tai aluekohtaisilla yhteisjärjestelyillä voidaan saavuttaa isompia käyttöasteita kuin jokaiseen taloyhtiöön rakennetuilla vastaavilla toiminnoilla (Kananen & Tyvimaa 2012: 17). Optimaalinen jaetun tilan käyttöaste voidaan selvittää jopa matemaattisen kaavan avulla (Fawcett 2009), mikä tukee tilojen toimivaa ja tehokasta käyttöä. Yhteiskäytön avulla asumisen, resurssien säästymisen, keskinäisyyden ja kestävyys välille syntyy toisiaan tukevia yhteyksiä (Jarvis 2011). Kun jaettu tila suunnitellaan huolellisesti, se edesauttaa käyttäjiensä tyytyväisyyttä (Bennett & Pitt 2008). Yhteiskäytetyt tilat ovat monipuolisia. Ne sopivat niin maaseudulle kuin kaupunkiin, yhtä lailla uusiin ja vanhoihin rakennuksiin, monenlaisiin suunnittelustrategioihin sisällytettäväksi, kaikenlaisiin elämäntilanteisiin ja erilaisista sosioekonomisista taustoista tuleville ihmisille (Bamford 2001). Toisaalta Kananen ja Tyvimaa (2012: 17) esittävät, että korttelikohtaisia yhteisjärjestelyjä voi olla hankalampaa hyödyntää asunnon myynti- tai vuokrausvalttina kuin asunnon oman talon yhteisiä tiloja. Tärkeää olisikin huomioda monenlaisille ja eri tarpeita omaaville käyttäjille soveltuva tila (Karndacharuk ym. 2014). Kananen ja Tyvimaa (2012: 51) mukaan asukkaat arvostavat yhteiskäyttötiloja niiden asumisviihtyisyyden takia, mutta jaetut tilat eivät kuitenkaan vaikuta merkittävästi asunnon valintapäätökseen. Tulokset eivät suoraan osoita, että yhteiskäyttötilojen rakennuttaminen olisi automaattisesti onnistunut investointi. Yhteisjärjestelyjen toteuttamista ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) pykälä 164, jossa säädetään kokonaisuudessaan seuraavaa:

”Jos asemakaavan toteuttaminen vaatii usean kiinteistön yhteisiä järjestelyjä, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi yhden kiinteistön omistajan aloitteesta ja muita kiinteistön omistajia tai haltijoita kuultuaan rakentamisen yhteydessä tai muutoin määrätä korttelialueen tai sen osan taikka kiinteistöön liittyvän tilan yhteisestä käytöstä.

Yhteisjärjestelyä koskevaan päätökseen tulee sisältyä järjestelysuunnitelma. Siinä määrätään alueen tai tilan käytöstä, sen kuntoon saattamisesta ja ylläpidosta sekä järjestelystä aiheutuvien kustannusten jakoperusteista ja suorittamisesta.

Määräys yhteisjärjestelystä saadaan antaa, jos järjestely pysyvästi edesauttaa usean kiinteistön käyttöä eikä siitä aiheudu millekään kiinteistölle kohtuutonta raskautta. Jolleivät asianosaiset sovi järjestelyyn liittyvistä korvauksista, asia ratkaistaan lunastuslain mukaisessa järjestyksessä.

Yhteisjärjestelyä koskevalla päätöksellä perustettujen oikeuksien rekisteröinnistä säädetään asetuksella.”

Käytännössä yhteisjärjestettäviksi toiminnoiksi voidaan sopia esimerkiksi erilaiset kulkureitit ja -yhteydet, pysäköinti, jätehuolto, viemärointi, leikkipaikka, monitoimitila ja viheralue. Laki ei määrittele yhteiskäytön käytännöstä, joten toimijoiden on sovittava siitä itse selkeästi. (Kanerva 2020) Yhteisöllisessä asumisessa yhteiset tilat voidaan ulottaa käsittämään laajemminkin arjen osa-alueita. Yhteisiä toimintoja tiloja voivat olla muun muassa yhteinen keittiö, jaetut viljelypalstat sekä ulkoilutilat ja yhteisölliset tapahtumat sekä talkootyöt yhteisen hyvän edistämiseksi. (Bamford 2001) Palveluyhtiöt voivat olla yhteisjärjestelyiden järjestäjiä, tarjoajia ja ylläpitäjiä. Esimerkiksi Helsingin Arabianrannassa toimii Arabian Palvelu Oy, joka vastaa Arabianrannan yhteispihoista taideteoksineen, parkkipaikoista ja yhteiskerhotiloista (Arabian Palvelu Oy 2021). Helsingin Sörnäistenniemessä ja Kyläsaaressa operoi Kalasataman Palvelu Oy, joka hallinnoi ja huoltaa yhteiskäyttöpihoja, alueportaalia, pysäköintipaikkoja ja yhteiskerhotiloja (Kalasataman Palvelu 2021). Tampereen Vuoreksessa yhteisiä palveluita tuottaa Vuores Palvelu Oy, jonka palveluita ovat tietoverkko ja sen varassa toimiva portaali, kiinteistönpidon tukipalvelut, yhteiskäyttötila ja yhteiskäyttöveneet (Vuores Palvelu Oy 2021). Kaikkia edellä mainittuja palveluyhtiöitä yhdistää se, että niiden tarkoitus on helpottaa asukkaidensa arkea ja lisätä yhteisöllisyyttä ihmisten kohtaamisten kautta. (Arabian Palvelu Oy 2021; Kalasataman Palvelu Oy 2021; Vuores Palvelu Oy 2021) Brinkø ja Nielsen (2017) listaavat onnistuneen jaetun tilan tunnusmerkeiksi seuraavaa:

- Tila houkuttelee uusia käyttäjiä pariinsa ja on interaktiivinen käyttäjilleen,
- Tarvittaessa tila sallii toiminnallisen päällekkäisyyden,

- Käyttäjilleen joustava ja monenlaisten ihmisten tarpeisiin vastaava,
- Huomioi territoriaalisuuden; jakaminen muuttaa tilan luonnetta ja merkitystä, osallistumisen; erilaisista lähtökohdista tulevien vapaaehtoisen mukaan liittymisen ja käytännön seikat; esimerkiksi käyttäjien informoiminen ja tilan ylläpidolliset toimet.

4. Tutkimusalue: Jyväskylän Kangas

4.1 Alueen esittely

Kangas on Jyväskylän kaupungin merkittävin aluekehityshanke (Kehittämishankkeet 2021). Jyväskylä on Keski-Suomen maakunnassa sijaitseva vuoden 2019 lopun väkiluvullaan 142 400 asukkaalla Suomen seitsemänneksi suurin kaupunki (Suurimpien kuntien väkiluku 2020). Tilastokeskuksen ennakkotietojen mukaan vuoden 2021 alussa kaupungin asukasluku olisi 143 444 henkilöä (Väestön ennakkotilasto 2021). Kaupungin kaupunkistrategian 2017-2021 mukaan kaupunki visioi olevansa kasvava sekä kansainvälisestikin arvostettu osaamisen ja koulutuksen kaupunki, jonka arvopohja muodostuu vastuullisuudesta, luottamuksesta, luovuudesta ja avoimuudesta. Strategia sisältää neljä pääkohtaa:

1. ”Osallistuvat ja hyvinvoivat asukkaat
2. Raikas ja kasvava elinvoima
3. Resurssien viisas käyttö
4. Liikuntapääkaupunki.” (Kaupunkistrategia 2017)

Sen sijaan kaupungin asumista visioi neljä teemaa: vetovoimainen asuminen, resurssiviisas asuminen, suvaitseva asuminen ja seudullinen asuminen. Nämä teemat ovat pohjana kaupungin kehittämislinjoille, joiden avulla huomioidaan keskeiset asiat ja osoitetaan konkreettisia toimenpiteitä tavoitteiden saavuttamiseksi. Vetovoimaisen asumisen teemassa nostetaan alueena esille Kangas, jossa tarkoituksena on tutkia hyvää arkea, asumisen vaihtoehtoja ja ratkaisuja tulevaisuutta varten sekä hyödyntää uudenlaisia ratkaisuja ja kehittää asumisen palveluita. (Asumisvisio 2025) Kaupungin keskustavisio 2030 (2018) visioi Jyväskylän keskustan muodostuvan ylivoimaiseksi ajanvieton ja erikoiskaupan keskukseksi, kulttuurin ja taiteen paikaksi ja helposti saavutettavaksi kohteeksi. Lisäksi sen asukasmäärän odotetaan tuplaantuvan eli saavuttavan yli 30 000 asukasta. Keskustan yhdeksi megatrendiksi nimetään jakamistalous ja sen uudet muodot, kuten majoituspalvelu Airbnb ja yhteiskäyttöautot. (Jyväskylän keskustavisio 2030 2018) Keskustan elinvoiman ylläpitäminen on tärkeää ja heijastuvaa myös sen välittömässä läheisyydessä sijaitsevalle Kankaalle.

Kangas on rakentunut vanhan tehdasalueen ympärille, joka on toiminut ja laajentunut 140 vuotta ennen varsinaisen toimintansa lopettamista vuonna 2010. Nykyisin tehdasalue rakennuksineen on maakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristön kohde. Keskeinen osa maisemaa on Tourujoki, joka on suojelualueita. Joenvarsi on maastoltaan

rinteistä rantapengertä, jonka kasvillisuus koostuu lehto- ja lehtokorven kasvillisuudesta. (Silén 2011: 6-8) Tänä päivänä 49,4 hehtaarin kokoinen Kankaan alue on niin asumisen, työskentelyn, palveluiden, yrittämisen kuin opiskelemisen kaupunginosa (Aikajana 2020). Aluekehittämistä ohjaa neljä teemaa: Vihreä, Jalka, Sydän ja Kestävä. Vihreä tarkoittaa luonnonläheisyyttä sekä piha- ja puistoalueita, jotka lisäävät hyvinvointia. Jalka viittaa alueella, alueelle ja alueelta pois liikkumiseen; julkinen liikenne ja kevyen liikenteen reitit ovat erityisesti kehittämisen kohteina. Kangas on olemisen ja tekemisen keskipiste, johon Sydän -teema liittyy. Kestävä -teeman avulla Kankaasta muotoutuu hiilineutraali ja arvopohjaltaan kestävä alue. (Kankaan teemat 2021)

Asuntokanta koostuu ainoastaan kerrostaloista. Lisäksi alueella sijaitsee palveluita ja yrityksiä. Alueen kokonaisuudessaan valmistunut osa on nimeltään Piippuranta. Jyväskylän kaupungin omistukseen Kangas siirtyi vuonna 2010 ja ensimmäiset asukkaat muuttivat sinne vuonna 2017. Vuonna 2019 alueella oli 1000 asukasta ja tavoitteena on saavuttaa 5000 asukkaan rajapyykki vuoteen 2040 mennessä. (Aikajana 2020) Postinumeroalueella 40100, johon Kangas kuuluu, talouksien keskokoko oli 1,5 henkilöä vuonna 2018 (Kaikki tietoryhmät...2020). Kankaan tämänhetkinen asuntojakauma on monipuolinen, sillä alueelle sijoittuu niin opiskelija-, vanhus, vuokra- kuin omistusasumista (Hirvaskoski-Leinonen 2020b). Kankaan postinumeroalueella painottuu vahvimpana vuokra-asuminen: vuonna 2018 alueen talouksista vuokra-asuntoja oli 65 prosenttia, kun taas omistusasuntoja oli 34 prosenttia ja loppu yksi prosentti muita (Kaikki tietoryhmät...2020). Omistusasuntojen määrä Kankaan alueella on melko matala, mutta yleisesti Hirvaskoski-Leinonen (2020b) kuvailee asuntojakaumaa kohtuullisen tasapainoiseksi. Asukkaiden keski-ikä oli 40 vuotta vuonna 2018 (Kaikki tietoryhmät...2021).

Kangas on innovaatioalusta ja esimerkin näyttäjä kestävän rakentamisen, nykyaikaisen jätehuollon, yhteisöllisen asumisen ja digitaalisten palveluiden saralla. Alueella toteutettavia tai jo toteutuneita kehittämishankkeita ovat jätehuoltoon keskittyvä Circwaste-osahanke, bio- ja kiertotalouden Luova kiertotalous-hanke, erilaiset oppilaitosyhteistyöt, kestävyys ohjaava One Planet Living-konsepti, asumisen tukipalveluiden keskittämiseen tähtäävä yhteisjärjestelyt ja selvitysvaiheessa oleva aurinkokaavaselvitys (Kehittämishankkeet 2021). Alueella hyödynnetään älykkään kaupungin teemoja (Kataikko 2020) ja Kangas onkin saanut tunnustusta merkittävänä suomalaisena smart city -hankkeena niin Tekesiltä kuin Liikenne- ja viestintäministeriöltä (Smart City Solutions...2017: 28; Älykäs kaupunki...2014: 28).

4.2 Kankaan yhteisjärjestelyt

Kankaan kaupunginosa järjestää kiinteistöjensä ja asunto-osakeyhtiöidensä tukipalveluita keskitetysti yhteisjärjestelyin (Kytkin-projektin loppuraportti 2011). Tämä tarkoittaa sitä, että jokaisella taloyhtiöllä ei ole omia toimintojaan, vaan taloyhtiöt jakavat arjen palveluita – Kankaan tapauksessa yhteispihat, jätehuollon ja pysäköintiratkaisun. Lisäksi Kankaan yhteisjärjestelyihin sisällytetään alueportaali nimeltään Kangasverkko ja prosenttikulttuuri, joka elävöittää aluetta erilaisin teoksien ja tapahtumien. (Kankaan palvelu 2021) Inspiraationa Kankaan yhteisjärjestelyille ovat toimineet Tampereen Vuoreksen kaupunginosa, Helsingin Arabianranta ja Ruotsin Hammarby Sjöstad (Hirvaskoski-Leinonen 2020a).

Tässä tutkimuksessa tarkastellaan lähemmin kolmea tukipalvelua: jätehuoltoa, yhteispihoja ja pysäköintiä. Nämä toiminnot ovat sellaisia, joiden järjestämiseen veloitetaan ja tämä toimii rajasperusteena. Sen sijaan alueportaali ja prosenttikulttuuri ovat vapaaehtoisesti toteutettavia toimintoja. Alueen yhteispihat ovat laadukkaita ja monipuolisia yleisiin alueisiin saumattomasti yhdistyviä kohtaamisen paikkoja. (Tuomi ym. 2015: 10) Tähän mennessä Kankaalle on rakentunut viisi yhteispihaa: lasten leikkimiseen suunnatut Kangasleikki ja Metsäleikkipaikka, laatikkoviljelemiseen tarkoitettu Kangasviljely, grillaamiseen ja muuhun ruuanlaittoon kohdennettu Kangaskokkaus ja pyörien säilytykseen tarkoitettu alue Sydänpyörä (Liikkuminen ja yhteydet 2021). Rakentamisen alla ovat tällä hetkellä Sydänmetsä- ja Sydänsukupolvipihat (Kankaan palvelun...2020: 7). Viljelypihalla sijaitsee kaksitoista laatikkoa ja kaksi viljelytarvikkeille varattua vajaa. Vajat lukittuvat aurinkoenergialukituksella. Vajoihin pääsee kulkemaan joko puhelimella tai oman kodin avaimella. (Kataikko 2020) Kankaalle on sijoitettu kuusi jätelistettä (Jätehuolto ja kierrätys 2021), jotka avautuvat asukkaiden käytössä olevilla muovilätkillä (Kataikko 2020). Jätehuolto on järjestetty syväkeräysjärjestelmänä, jonka vähentää Kankaan alueella tapahtuvaa jätehuoltoliikennettä ja lisää sen sijaan viihtyisyyttä sekä säästää tilaa (Tuomi ym. 2015: 10; 35). Kankaalla pysäköinti ei ole sallittua kadunvarsilla, vaan pysäköinti on ohjattu pysäköintitaloon, johon pysäköidessä suoritetaan joko kertamaksu tai vakituksena kävijänä käytetään muovilätkää sisäänpääsyyn (Kataikko 2020).

Osakeyhtiö Kankaan Palvelu Oy hallinnoi ja huoltaa Kankaan yhteispihoja ja jätehuoltoa, toteuttaa ja ylläpitää alueportaalia sekä rakennuttaa ja hallinnoi alueen prosenttikulttuuria (Kankaan palvelu 2021). Kankaan pysäköinnistä vastaa Jyvä-Parkki Oy, joka hallinnoi alueella P-Pergamentti -nimistä pysäköintitaloa. Kankaalle rakentuu tulevaisuudessa myös muita parkkitaloja. Pysäköintitalo P-Pergamentti käsittää 622

autopaikkaa, seitsemän parkkeeraustasoa ja erilaisiin pysäköintitarpeisiin oikeuttavia mahdollisuuksia, kuten työpaikkapysäköintikortti ja ilta- ja yöajan kuukausikortti. (P-Pergamentti 2021) Kankaan Palvelu Oy on voittoa tavoittelematon osakeyhtiö (Yhtiöjärjestys 2017). Sen muodostavat kolme A-osakasta: Jyväskylän kaupunki, YIT ja Skanska. Jokainen on osakkaana 1/3-kokoisella osuudella. Näillä kolmelle osakkaalla on hallussaan perustamisosakkeet ja alueen taloyhtiöille on osoitettu suunnattu osakeanti. Alueen asunto-osakeyhtiöt ovat toistaiseksi äänivallattomia. Merkittäviä sarjoja ovat yhteispihat (B-osakkeet), jätehuolto (C-osakkeet), alueportaali (D-osakkeet) ja prosenttikulttuuri (E-osakkeet). (Kankaan palvelu 2021) Merkitseminen on kerrosalaneliömetriperusteista ja erilaisilla osakkeilla on erilaiset merkitsemishinnat (Hirvaskoski-Leinonen 2020c).

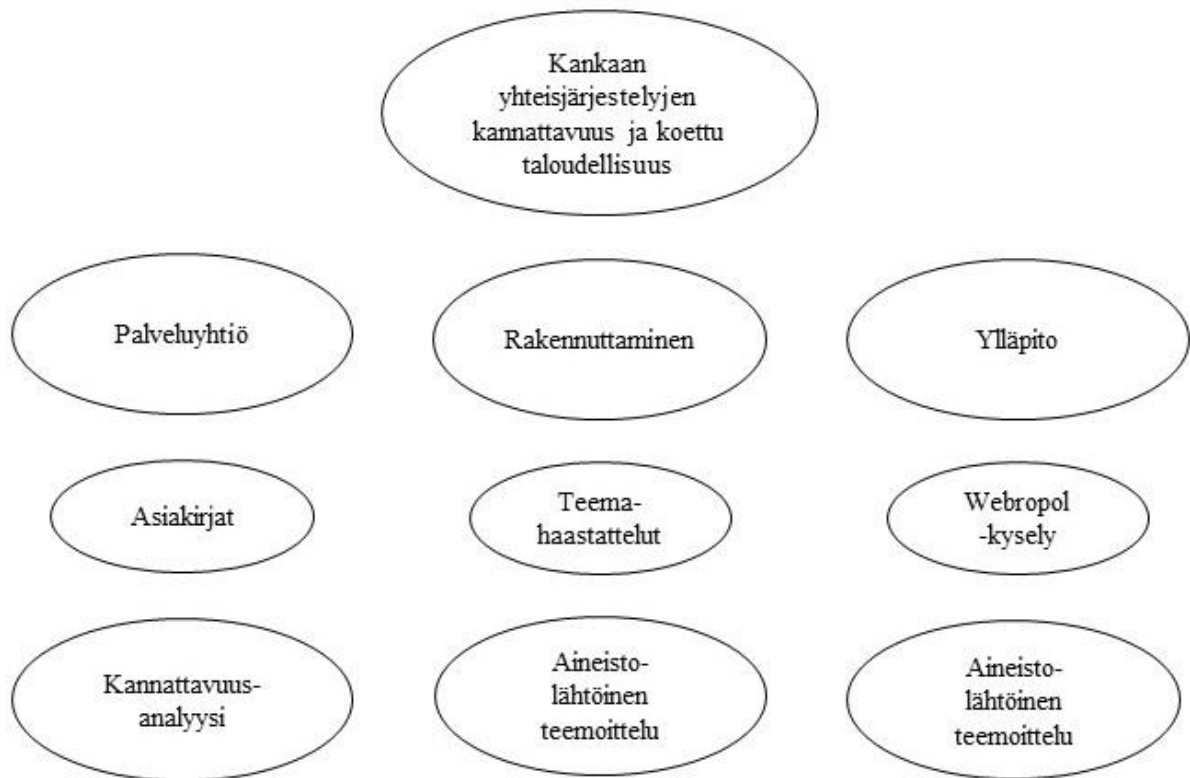
Kankaan yhteisjärjestelyt voidaan käsittää jakamistalouden ilmiönä. Osa jakamistalouden määritelmistä kuvastaa erityisen hyvin kaupunginosan keskitettyjä tukipalveluita. Brinkøn ym. (2015) tyypittelyn mukaan alueen keskitetyt toiminnot voidaan käsittää *tyypin neljä* kautta, jossa hyödykkeitä tai tilaa jaetaan rakennusten tai organisaatioiden kesken (taulukko 3). Brinkøn ja Nielsenin (2017) edellistä jaottelua yksinkertaistavan tyypittelyn mukaan kyseessä on *kutsuttu jakaminen*, jossa palveluyhtiö Kankaan Palvelu Oy osoittaa jakamisen tavat kaupunginosan asukkaille. Agyeman ja McLarenin (2015: 8) jakamisen paradigman kautta Kankaan yhteisjärjestelyt ovat *kollektiivisia palveluita* eli niitä käytetään yhdessä useamman ihmisen kesken. Jakamistaloudelle ominainen piirre taloudellisuus (esim. Gansky 2011) on ollut keskeinen elementti myös Kankaan yhteisjärjestelyhankkeessa, jossa on haluttu yhteisjärjestelyin hoidettavien toimintojen sekä omistus- ja hallintomuotojen muokkautuvan ja kehittyvän taloudellisesti alueen elinkaaren mukana (Kytкин-projektin loppuraportti 2011).

Taulukko 3. Kankaan yhteisjärjestelyt Brinkø ym. (2015) jakamisen tyypittelyä mukaillen.

Jyväskylän Kangas: yhteisjärjestelyt	
Tyyppi	Tyyppi 4
Keskeiset tuntoimerkit	Kankaan yhteisjärjestelyihin kuuluvat jätehuolto, pysäköinti, yhteispihat, prosenttikulttuuri ja alueportaali. Niistä vastaa pääosin osakeyhtiö Kankaan Palvelu Oy, mutta myös Jyvä-Parkki Oy ja Jyväskylän kaupunki.
Käyttöaika: milloin?	Yhtäjaksoinen käyttö vahvaa. Myös vuorokäyttö pysäköintitalossa; vuoropysäköinti.
Edut: miksi?	Mielekkään ja kestävä arjen luominen, ekologisuus, tilan säästäminen, taloudellisuus.
Käyttäjät: kuka?	Erityisesti Kankaan asukkaat, myös alueen työntekijät ja opiskelijat.
Toimintatapa: miten?	Kankaan Palvelu Oy osoittaa Kankaan asunto-osakeyhtiöille suunnatun osakeannin; taloyhtiöt merkkäavat osakesarjoja. Ylläpito muodostuu kiinteistö- ja asunto-osakeyhtiöiden maksamista käyttömaksuista.

5. Tutkimusmenetelmät

Tässä luvussa esitellään työssä hyödynnetyt tutkimusmenetelmät ja tutkimuksen rakenne (kuva 1). Kyseessä on tapaustutkimus, jossa tapaukseksi asetetaan 'Kankaan alueen yhteisjärjestelyjen kannattavuus ja koettu taloudellisuus'. Tapausta lähestytään niin kvantitatiivisilla kuin kvalitatiivisilla tiedonkeruu- ja analyysitavoilla Hirsjärven ja Hurmeen (2008: 29) jaottelun mallin II mukaan, jossa tiedonkeruu suoritetaan kvalitatiivisesti ja kvantitatiivisesti. Tuotettu kvalitatiivinen aineisto analysoidaan kvalitatiivisesti ja vastaavasti kvantitatiivinen aineisto kvantitatiivisesti. Menetelmät kulkevat tässä työssä rinnakkain. Yhdistäminen tapahtuu johtopäätöksiä tehtäessä.



Kuva 1. Tutkimuksen rakenne.

5.1 Tapaustutkimus metodologisena lähestymistapana

Tapausta tutkimalla halutaan lisätä ymmärrystä juuri jostakin tietystä ilmiöstä ilman pyrkimystä yleistettävään tietoon (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2009: 43). Tapaustutkimus on ennemminkin itsenäinen tutkimuksellinen lähestymistapa tai tutkimusstrategia kuin aineiston keruu- tai analysointimenetelmä (Eriksson & Koistinen 2005: 4). Se toimii tapauksissa, joissa halutaan löytää vastauksia kysymyksiin ”miten” tai ”miksi” ja silloin, kun tutkijan kontrolli

tapahtumiin on minimaalinen ja aihe on uusi; siitä ei ole tehty vielä paljon empiiristä tutkimusta (Yin 2003: 1). Tämä pätee tähän tutkielmaan; erityisesti aihealue on melko uusi. 'Tapaus' voidaan määritellä monin eri tavoin, mutta yleensä sen tulisi olla melko selkeästi rajattavissa (Eriksson & Koistinen 2005: 5). Saaranen-Kauppinen ja Puusniekan (2009: 43) mukaan tapaus muodostaa kokonaisuuden. Toisaalta Pettigrew (1997 Eriksson & Koistisen 2005 mukaan) toteaa, että 'tapaus' voi olla myös ilmiö tai ajallinen prosessi, jonka rajat suhteessa kontekstiin on haastavaa määrittää. Tässä tutkimuksessa 'tapaus' määritellään Kankaan alueen palveluyhtiövetoisten yhteisjärjestelyjen tarkasteluna taloudellisen näkökulman avulla. Yhteisjärjestelyt rajataan vielä tarkemmin tarkoittamaan jätehuoltoa, pysäköintiä ja yhteispihoja. Yhteisjärjestelyt käsitetään jakamistalouden muotona. Tälle tutkimusmenetelmälle keskeisintä on tutkittavan tapauksen tai tapauksien määrittelyn lisäksi analysointi ja ratkaiseminen (Eriksson & Koistinen 2005: 4). Tapaustutkimukseen toimivat niin kvantitatiiviset kuin kvalitatiiviset menetelmät, mutta kvalitatiivisuus korostuu useimmiten (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2009: 43) aivan kuten tässäkin tutkimuksessa.

Tapaustutkimus sopii laajasti eri alojen tutkimuksiin (Yin 2003). Tapaustutkimuksen heikkous ja vahvuus on yhtä aikaa se, että tarkkoja suuntaviivoja tutkimusmenetelmän käyttöön ei ole (Meyer 2001: 329). Tapaustutkimus on saanut osakseen kritiikkiä sen akateemisen tarkkuuden puutteesta ja siitä, että sen menetelmät eivät ole niin tarkasti määriteltynä kuin monessa muussa metodissa (Meyer 2001: 348). Niin haastattelut, media-aineistot, tilastot, havainnoinnin tulokset, dokumentit kuin monet muutkin aineistot ovat tapaustutkimukseen sopivia (Eriksson & Koistinen 2005: 26). Deacon ym. (1998) mukaan sekä laadulliset että määrälliset tutkimusmenetelmät sopivat tapaustutkimuksen tekemiseen. Monien metodien avulla aineistoa voidaan analysoida monipuolisesti (Eriksson & Koistinen 2005: 4). Tällaisessa tilanteessa voidaan puhua myös triangulaatiosta. Triangulaatio on yksi yleisimmistä kvantitatiivisen ja kvalitatiivisen tutkimusmenetelmän yhdistelytavoista (Deacon ym. 1998: 48). Triangulaatiota voidaan hyödyntää tutkimuksessa eri teorioiden, tutkijoiden, aineiston keruumenetelmien ja analyysimenetelmien suhteen. Yleensä hyödynnetään kerrallaan vain yhtä triangulaation muotoa. (Eriksson & Koistinen 2005: 42) Tässä tutkielmassa analysoidaan yhteensä kolmea eri tavoin tuotettua aineistoa kahdella erilaisella tavalla. Palveluyhtiön talouteen liittyviä asiakirjoja analysoidaan kahden kannattavuusanalyysitavan avulla. Rakentamisen koettua taloudellisuutta selvitetään neljän teemahaastattelun avulla ja analysoidaan sisältölähtöisen teemoittelun avulla. Ylläpidon koettua taloudellisuutta tarkastellaan Kankaan alueen isännöitsijöille suunnatun Webropol -kyselyn avulla ja tuloksia analysoidaan sisältölähtöisen teemoittelun kautta. Koska tapaus on pieni ja melko uusi, on

perusteltua valita tapaustutkimus ja toisaalta hyödyntää useampaa tutkimusmetodia tutkimuskysymyksen ratkaisemisessa. Tuloksista muodostuu näin mahdollisimman kattava kuva tapauksesta.

5.2 Kannattavuusanalyysi

Tässä tutkielmassa yrityksen taloudellista kannattavuutta tarkastellaan kahden kannattavuusanalyysimuodon, tulosennusteen ja kriittisen pisteen, avulla. Valitut analyysitavat tukevat toisiaan (Karjalainen 2013) ja näin tulosten luotettavuus kasvaa.

5.2.1 Tulosennuste: tuloslaskelma ja tase

Tuloslaskelma ja tase ovat yrityksen tulevaisuuden suunnittelun apuvälineitä (Karjalainen 2013: 55). Järvenpää ym. (2015: 51) mukaan tulos viittaa käsitteenä useisiin erilaisiin asioihin, kuten liikevaihtoon, myyntituottoihin, myyntikatteeseen, käyttökatteeseen, liiketulokseen, rahoitustulokseen tai kokonaistulokseen. Tässä työssä perehdytään tarkemmin tuloslaskelmaan ja siihen liittyviin tuloskäsitteisiin sekä taseeseen. Tuloslaskelma kuvaa yrityksen kannattavuutta; tuloksen kertymistä, ja se on yrityksen suunnittelun numeerinen perusta. (Karjalainen 2013: 17). Kuva 2 esittää tuloslaskelman rakenteen. Rakenne sopii yrityksen nykytilanteen analysointiin ja tulevaisuuden suunnittelemiseen. (Karjalainen 2013: 17) Tuloslaskelman keskeisimmät osa-alueet ovat liikevaihto, myyntikate, käyttökate ja voitto. Liikevaihto tarkoittaa kirjanpitovelvollisen varsinaisen toiminnan myyntituottoja, joista on vähennetty myönnettyt avustukset ja arvonnlisävero sekä muut verot, jotka välittömästi vaikuttavat myynnin määrään (Käsitteet Liikevaihto 2020). Se on rahamäärä, joka jää yritykselle varsinaisesta liiketoiminnastaan joko palveluita, projekteja tai tavaroita myymällä (Järvenpää ym. 2015: 52). Liikevaihto on keskeinen seurattava tavoite, joka mittaa yrityksen kokoa. Tavoite liikevaihdon suhteen ylimitoitetaan usein. Myyntikate on kannattavuutta kuvaava välisumma. (Karjalainen 2013: 18)

TULOSLASKELMA

Liikevaihto

+ Liiketoiminnan muut tuotot

aine- ja tarvikekäyttö %

- Aine- ja tarvikekäyttö

- Ulkopuoliset palvelut

- Muuttuvat henkilöstökulut

- Muut muuttuvat kulut

Myyntikate

Myyntikate-%

- Kiinteät henkilöstökulut

- Vuokrat

- Muut kiinteät kulut

Käyttökate

Käyttökate-%

keskim. poisto - %

- Poistot

Liiketulos

Liiketulos-%

korko-%

- Korot ja muut rahoituskulut

+ Satunnaiset tuotot ja kulut

vero-%

- Välittömät verot

Tilikauden voitto

Kuva 2. Tuloslaskelman osa-alueet mukaillen Karjalainen (2013: 122).

Tase (kuva 3) kertoo yrityksen varat ja velat. Vastaavaa-rivit sisältävät yritykseen sitoutuneet varat eli sen omaisuuden luokiteltuna, jolla yritys vastaa velkoihinsa. Osa yrityksen omaisuudesta on pysyvää, kuten maa-alueet, rakennukset ja osakkeet. Vastaavista vaihtuvia eli vaihto-omaisuutta on esimerkiksi yrityksen varasto ja saamiset, yleisimmin myyntisaamiset sekä omaisuus kassassa ja pankissa. Vastattavaa on sen sijaan se puoli, jonne on ryhmiteltynä vastattavat tase-erät. Tällä puolelle kuuluvat esimerkiksi oma pääoma, pankkilainat, velat tavarantoimittajille ja arvonlisäverot. Vastattavaa- ja vastaavaa -puolet ovat aina yhtä suuret. (Karjalainen 2013: 37) Taseesta voidaan nähdä, millainen yrityksen tilanne on sillä hetkellä: yleensä tilinpäätöshetkellä, ja miten sekä oma että vieras pääoma on sijoitettuna. Ja toisaalta, millaista pääoma on, kuten pitkäaikaista lainaa, korotonta lyhytaikaista velkaa, viivästyneitä

ostovelkoja ja arvonnlisäverovelkoja. Otollisin tilanne yritykselle on se, jossa pääoma on pääasiassa omaa. (Karjalainen 2013: 39)

TASE
Pysyvät vastaavat yhteensä
Vaihto-omaisuus
Myyntisaamiset
Muut saamiset
Rahat ja pankkisaamiset
Vastaavaa yhteensä
Oma pääoma
Pitkäaikainen vieras pääoma
Lyhytaikaiset pankkilainat
Ostovelat
Muu lyhytaik. vieras pääoma
Vastattavaa yhteensä

Kuva 3. Taseen osa-alueet mukaillen Karjalainen (2013: 120-121).

5.2.2 Katetuottoanalyysi: kriittinen piste ja varmuusmarginaali

Katetuottolaskennan eli katetuottoanalyysin avulla arvioidaan ja hallitaan yrityksen kannattavuutta ja sen kehittymistä. Sitä hyödynnetään tuotteen, tuoteryhmän, palvelun, tulosyksikön, sektorin, alueen tai yrityksen kannattavuuden analysointivälineenä. (Järvenpää ym. 2015: 101-102) Analyysimenetelmän avulla voidaan laskea kriittinen piste, varmuusmarginaali ja odotettu myynti (Stoeniu 2018). Se on toimiva myös kustannusrakennemuutosten tarkastelussa, tuotemix-päätöksissä ja herkkyysanalyysseissa. Katetuottoajattelussa on viisi oletusta: 1. toiminnan kustannukset jakautuvat kiinteisiin ja muuttuviin kustannuksiin, 2. muuttuvat kustannukset ovat muutokseltaan lineaarisia, 3. kiinteät kustannukset toiminnan ja myynnin volyymin suhteen pysyvät kiinteinä, 4. kokonaiskustannukset ja -tuotot ovat muutokseltaan lineaarisia ja 5. tuotantotekijöiden hankintakustannukset ja tuotteiden myyntihinnat eivät riipu toiminta-asteesta ja ovat muuttumattomia tarkastelukauden ajan. (Järvenpää ym. 2015: 101-102) Nämä viisi kohtaa pätevät myös Kankaan Palvelu Oy:n kohdalla, jonka vuoksi kyseinen analyysitapa on mahdollista ja hyödyllistä toteuttaa osakeyhtiölle. Katetuottolaskennan vaiheet ovat Järvenpään ym. (2015: 105) vaiheistaa seuraavasti:

- Laskelman käyttötarkoituksen ja laajuuden rajaaminen,

- Muuttuvien ja kiinteiden kustannusten erottelu, erottelu,
- Katetuoton ja katetuotto-%:n laskeminen suhteessa liikevaihtoon,
- Kriittisen pisteen laskeminen euro- ja kappalemääräisesti,
- Varmuusmarginaalin laskeminen euromääräisesti ja suhteessa nykyiseen myyntiin,
- Johtopäätösten ja toimenpiteiden laatiminen tulosten perusteella.

Olennainen osa itse katetuottolaskentaa on katetuotto, joka kertoo yritys- tai tulosyksikkötasolla tulostason, joka jää kiinteiden kustannusten kattamiseen ja voitoksi. Katetuotto on siis myyntikate, joka saadaan vähentämällä myyntituotoista eli liikevaihdosta muuttuvat kustannukset (Järvenpää ym. 2015: 101). Myyntikattea käytetään varsinkin hinnoittelun perustana ja se on merkittävä kannattavuutta kuvaava välisumma (Karjalainen 2013: 18). Katetuottoa laskettaessa myyntikatteesta vähennetään kiinteät kustannukset, verot ja mahdollinen oman pääoman tuottotavoite. Katetuotto-%:n saadaan laskettua jakamalla katetuotto myyntituotoilla. (Järvenpää ym. 2015: 101) Esimerkiksi, jos myyntituotot ovat 100 euroa ja muuttuvat kustannukset 50 euroa, 100 eurosta vähennetään 50 euroa ja tulos jaetaan 100 prosentilla. Katetuotto-%:ksi saadaan 50 prosenttia. Kun vielä katetuotosta vähennetään kiinteät kustannukset, saadaan tulos. Eli:

Myyntituotot

- Muuttuvat kustannukset

Katuotto (katetuotto-%:n)

- Kiinteät kustannukset

Tulos (Järvenpää ym. 2015: 101).

Käyttökate esittää sen, kuinka paljon liikevaihdosta jää katetta toimintakulujen vähentämisen jälkeen (Talouden tunnusluvut tutuksi 2019: 6). Kun myyntikatteesta vähennetään kiinteät kustannukset, mutta ei kuitenkaan poistoja, jää jäljelle käyttökate (Järvenpää ym. 2015: 52). Pitkävaikutteisista menoista, kuten rakennuksista, koneista, kalustosta ja aineettomista oikeuksista on tehtävä poistot suunnitelman mukaisesti. Tämä tarkoittaa poistettavan kohteen taloudellista kulumista. Suunnitelman mukaisten poistojen avulla luodaan mahdollisimman todenmukainen kuva siitä, kuinka omaisuuden arvo pienenee ja pitää hankintamenojen vähennykset linjassa niiden yritykselle tuottavuuden kanssa.

(Karjalainen 2013: 34) Kuvassa 2 ennen käyttökatetta olevat rivit ovat kiinteitä kuluja. Kiinteät kulut vähennetään kokonaiskuluista, jolloin jäljelle jää muuttuvat kulut.

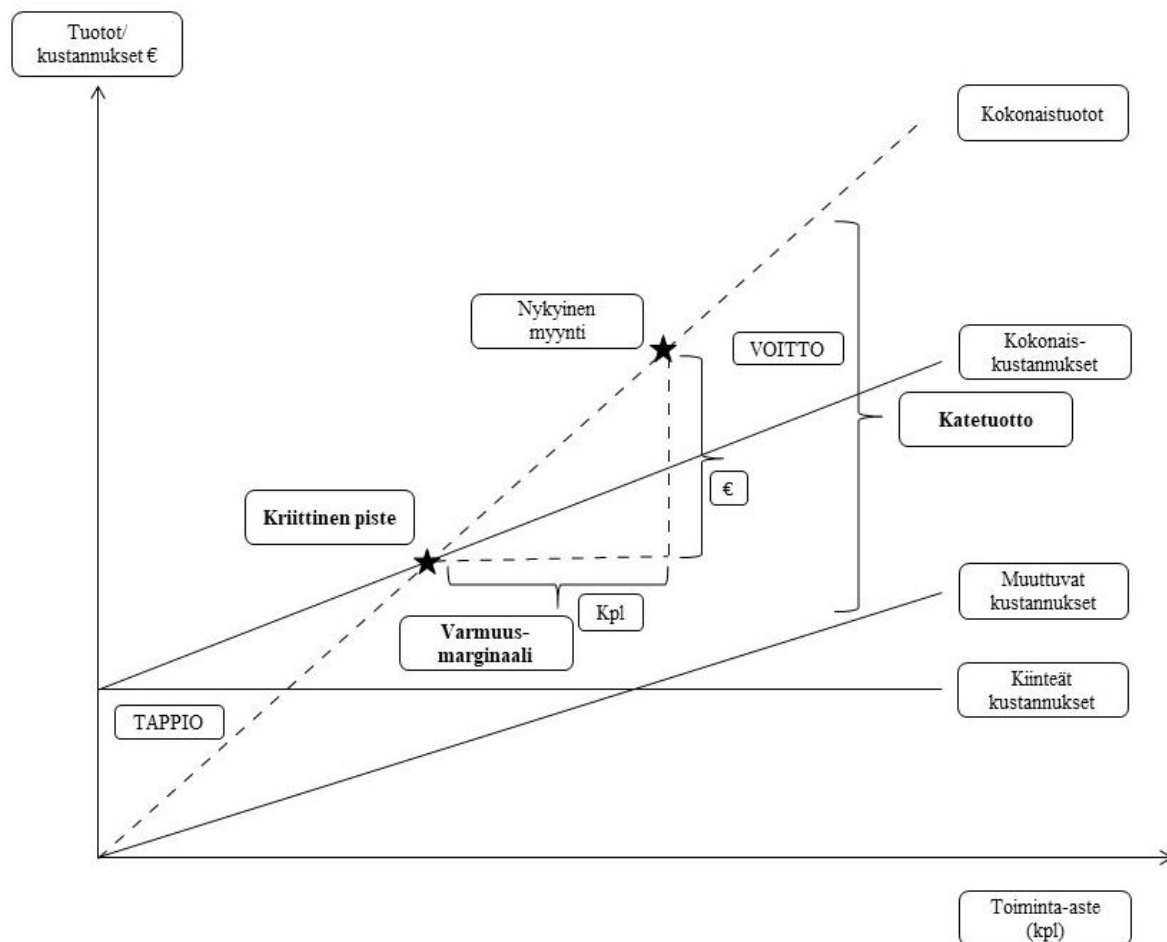
Erityisesti aloittavan yrityksen toiminnan mitoitusta on mahdollista havainnollistaa kriittisen pisteen (*break even point*) kautta (Karjalainen 2013: 61). Kriittinen piste kuvastaa sitä myyntimäärää, jossa tuotot ja kustannukset ovat yhtä suuret (kuva 4). Tällöin ei synny voittoa tai tappiota, sillä tulos on nolla. Alle kriittisen pisteen sijoittuva myyntimäärä tuottaa tappiota ja vastaavasti korkeampi myyntimäärä voittoa. (Järvenpää ym. 2015: 102) Kriittistä pistettä voidaan mitata niin euroina, kappaleina kuin jonakin muuna myynnin määrää kuvaavana yksikkönä (Karjalainen 2013: 61). Varmuusmarginaali on sen sijaan erotus nykyisen myyntimäärän ja kriittisen myyntimäärän välillä. Se kertoo, kuinka paljon nykyisen toiminnan tuotot ylittävät tai alittavat kriittisen pisteen tuottojen määrän. Kriittinen piste ja varmuusmarginaali voidaan molemmat laskea euro- ja kappalemääräisesti. (Järvenpää ym. 2015: 102) Eli:

$$\text{Kiinteät kustannukset} / \text{katetuottoprosentti} = \text{kriittinen piste TAI}$$

$$\text{Kiinteät kustannukset} / \text{tuoteyksikkökohtainen katetuotto} = \text{kriittinen piste kappalemääräisesti}$$

$$\text{Nykyinen myynti} - \text{kriittisen pisteen myynti} = \text{varmuusmarginaali TAI}$$

$$100 \times (\text{nykyinen toiminta-aste} - \text{kriittisen pisteen toiminta-aste}) / \text{nykyinen toiminta-aste} = \text{suhteellinen varmuusmarginaali (Järvenpää 2015: 104).}$$



Kuva 4. Katetuottoanalyysi ja sen keskeisimmät osa-alueet: katetuotto, kriittinen piste, varmuusmarginaali, tappio ja voitto mukaillen Järvenpää ym. (2015: 103).

5.3 Aineistolähtöinen teemoittelu

Teemoittelu on merkitysten, toisin sanoen teemojen, tunnistamista, analysoimista ja tulkitsemista varten muotoutunut menetelmä. Se on erittäin joustava menetelmä tutkimuskysymyksen asetteluun, otoskoon ja sen rakenteen, aineiston keräämisen metodin ja lähestymistavan suhteen. (Clarke & Braun 2017: 297) Teemoittelu sopii myös kaikenlaiseen kvalitatiiviseen tutkimukseen (Castleberry & Nolen 2018). Teemojen muodostaminen voidaan tehdä joko aineistolähtöisesti; tekstimassasta etsitään yhdistäviä ja erottavia seikkoja tai teorialähtöisesti, jolloin jokin tietty viitekehys tai teoria ohjaa teemoittelua (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2009: 105). Teemojen etsimisen rinnalla voidaan puhua myös koodien havaitsemisesta. Koodit ovat kaikista pienimpiä osasia, joiden kautta aineistosta saadaan poimittua kiinnostavia havaintoja tutkimuskysymykseen vastaamista varten. Teemat rakentuvat koodien kautta. (Clarke & Braun 2017: 297) Teemojen ja merkityksien syntyminen

edellyttää kuitenkin erilaisuuden ja toisenlaisuuden tukahduttamista; keinotekoisia aukkoja ja taukoja asioiden välille (Salo 2015: 179). Käytännössä aineistosta nostetaan esille keskeisiä seikkoja ja niille pyritään löytämään yhdistäviä otsikoita eli teemoja. Itse tutkimusraportissa esitellään teemat, joita voidaan täydentää sitaateilla aineistosta. Ne toimivat havainnollistavina esimerkkeinä ja kytkentöinä aineistoon. (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2009: 105-106) Muun muassa Castleberry ja Nolen (2018) ovat lähestyneet teemoittelua kvalitatiivisen datan käsittelyn askelien (esim. Yin 2015) kautta:

1. Datan kokoaminen; muodostetaan käyttökelpoinen ja vastauksia tarjoava aineistokokonaisuus, jonka tutkija tuntee perinpohjaisesti,
2. Aineiston jaotteleminen; luodaan merkityksellisiä ryhmiä esimerkiksi ”koodausta” apuna käyttäen, löydetään erot ja yhteneväisyydet,
3. Aineiston uudelleen kokoaminen; koodeista ja kategorioista luodaan teemoja,
4. Tulkinta; tehdään asianmukaisia tulkintoja läpi koko teemoitteluprosessin,
5. Johtopäätökset; tehdään lopulliset johtopäätökset, jotka vastaavat tutkimuskysymykseen.

Tässä työssä hyödynnetään edellistä viiden kohdan ohjenuoraa analysoidessa niin kyselyn kuin teemahaastattelun tuloksia. Teemoittelu sopii aineistoille, koska olennaista on tehdä nostoja, joista olisi hyötyä Kankaan ja erityisesti sen yhteisjärjestelyjen ymmärtämisessä nyt ja tulevaisuuden kehittämistyötä tehdessä. Analyysimenetelmä sopinee paremmin haastattelujen läpikäyntiin, mutta menetelmien rajaamisen takia hyödynnän sitä myös Webropol -kyselyn vastauksien analysoimiseen. Lisäksi kyselyn vähäisen otoskoon takia sen vastauksia ei olisi mielekästä käsitellä kvantitatiivisesti esimerkiksi tilastollisen tarkastelun kautta.

6. Aineistot

Tutkimuksen aineiston hankintaa ohjaa yleisimmin tutkimusongelmat tai tutkimustehtävät (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2009: 47). Tässä työssä halutaan selvittää Kankaan yhteisjärjestelyjen kannattavuutta ja koettua taloudellisuutta. Koska tutkittava ilmiö on pieni, eikä yhden aineiston avulla voida olettaa saatavan riittävän laajaa kuvaa siitä, hyödynnetään tutkimuksessa kolmea aineistoa. Aineistot koskevat yhteisjärjestelyjä tuottavaa palveluyhtiötä, alueen ja sen tukipalveluiden rakennuttamista sekä ylläpitoa.

Palveluyhtiö Kankaan Palvelu Oy:n taloudellista tarkastelua varten hyödynnetään osakeyhtiön asiakirjoja. Analyysin aineistona toimii Kankaan Palvelu Oy:n tilinpäätökset kausilta 2018 ja 2019 sekä taustoittavana materiaalina osakeyhtiön kaupparekisteriote ja yhtiöjärjestys. Tarkastelussa on otettu huomioon kahden vuoden tuloslaskelmat, jonka oletetaan lisäävän tulosten luotettavuutta. Erityisesti poistojen suhteen kahden vuoden keskiarvo on luotettavammaksi oletettava vaihtoehto.

Yhteisjärjestelyjen koettua taloudellisuutta selvitetään teemahaastatteluilla, joka on Hirsjärven ym. (2018) mukaan lomake- ja avoimen haastattelun välimuoto. Haastattelu on toimiva aineistonkeruumenetelmä esimerkiksi silloin, kun aihe on vasta vähän kartoitettu, halutaan syventää saatavia tietoja ja saatava aineisto halutaan sijoittaa laajempaan kontekstiin (Hirsjärvi & Hurme 2008: 35). Haastattelun haasteiksi voidaan käsittää muun muassa se, jos haastateltava tarjoaa sosiaalisesti hyväksytyjä vastauksia, tutkimuksen aikataulu on tiukka tai haastattelija ei kykene ammattimaiseen toimintaan haastattelutilanteessa (Hirsjärvi ym. 2008). Haastattelut suoritettiin alueen rakennuttajatahoille helmikuussa. Tarkoituksena on selvittää, millainen heidän näkemyksensä on kaupunginosan taloudellisuudesta yhteisjärjestelyjen suhteen. Teemahaastattelulle keskeistä on se, että haastattelu etenee tiettyjen keskeisten teemojen mukaisesti keskittyen ihmisten tulkintoihin asioista ja heidän antamilleen merkityksille (Hirsjärvi & Hurme 2008: 48).

Kansainväliseltä kentältä teemahaastattelun kaltainen menetelmä on fokusoitu haastattelu (*the focused interview*), jossa: 1. haastateltavat ovat kokeneet jonkin erityisen tilanteen, 2. haastattelija tuntee etukäteen aiheen pääpiirteittäin: sen olennaiset osat ja rakenteet, 3. haastattelija luo haastattelurungon tietojensa pohjalta, ja 4. haastattelussa keskitytään haastateltavien subjektiivisiin kokemuksiin tutkijan ennakkoon analysoimista tilanteista (Merton & Kendall 1946: 541). Teemahaastattelu eroaa fokusoidusta haastattelusta siten, että teemahaastattelu ei edellytä kokeellisesti aikaansaattua yhteistä kokemusta. Sen sijaan mitä tahansa kokemusta, ajatusta, uskomusta tai tunnetta voidaan tutkia teemahaastattelun avulla.

(Hirsjärvi & Hurme 2008: 48) Rakennuttajille suoritettua haastattelua varten kartoitettiin teemalista. Hirsjärven ja Hurmeen (2008: 66) mukaan haastattelurunkoa ei siis laadita tarkkojen kysymysten mukaan vaan teema-aihealueittain. Ne ovat alueita, joihin haastattelukysymykset kohdistetaan ja käytännössä haastattelijalla on tilanteessa käytössään iskusanamainen teema-alueuuttelo.

Ylläpidon koettua taloudellisuutta tarkastellaan internet-pohjaisen Webropol -kyselyn (liite) avulla. Kysely on sellainen aineiston keräämisen tapa, jossa kysymysten muoto on standardoitu eli kaikilta kyselyyn vastaavilta kysytään täysin samat asiat samassa järjestyksessä ja samalla tavalla (Vilkka 2007: 28). Aineiston keruumuodon etuina on, että kyselyn avulla voidaan tavoittaa paljon ihmisiä, pysyä hyvin aikataulussa ja aineistoa on yleensä vaivatonta käsitellä (Hirsjärvi ym. 2018: 195). Kyselyn onnistumiselle tärkeää on sen oikea aikainen lähettäminen erityisesti, jos aihe on vuodenaikaan tai johonkin sesonkiin sidoksissa oleva. (Vilkka 2007: 28) Toisaalta kyselyn ongelmiksi voi muodostua se, että vastaajien tarkoituksena ei voida varmaksi tietää, onko kysely vastausvaihtoehtoineen ymmärretty oikein, tuntevatko vastaajat kyselyn aihealueen, saadaanko vastauksia ja onko kysely ylipäättään ammattimaisesti laadittu (Hirsjärvi ym. 2018: 195). Isännöitsijöitä päätettiin lähestyä kyselyllä, koska kaikille heistä haluttiin esittää samat kysymykset ja kysely koettiin tehokkaaksi aineistonkeruumenetelmäksi kysymykset huomioon ottaen. Kysely lähetettiin isännöitsijöille tammikuun puolessa välissä ja aikaa vastata oli kuun loppuun asti. Kyselyajan puolessa välissä lähetettiin yksi muistutusviesti.

7. Tulokset

7.1 Kankaan Palvelu Oy:n kannattavuusanalyysi

Yhteisjärjestelyjä tarjoavan ja ylläpitävän palveluyhtiön Kankaan Palvelu Oy:n kannattavuutta tarkastellaan kahdella menetelmällä: tulosennusteella ja katetuottoanalyysin kriittisellä pisteellä. Menetelmät tukevat toisiaan ja varmistavat tuloksen.

7.1.1 Tuloslaskelma ja tase

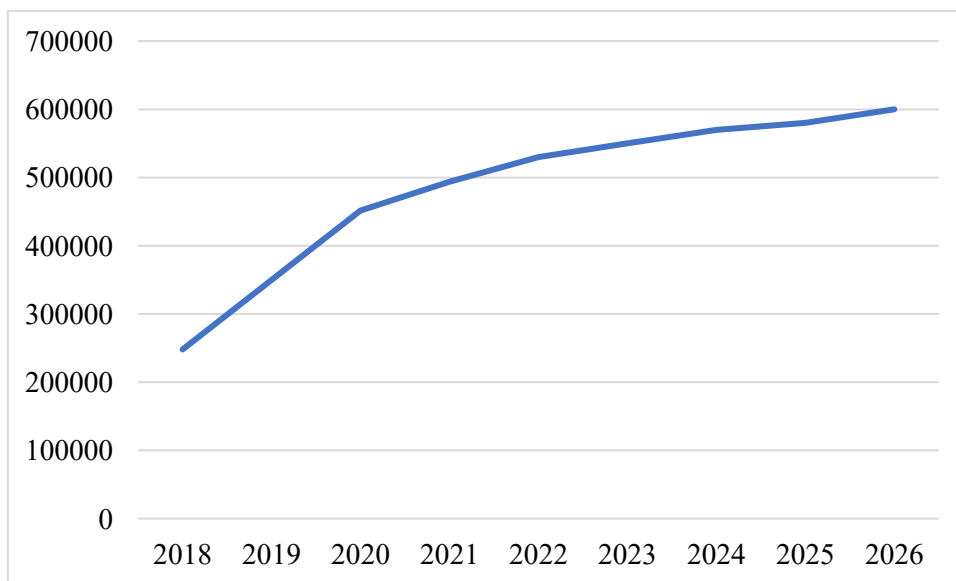
Taulukoissa 4 A ja 4 B on laskettu Kankaan Palvelu Oy:n tulosennuste. Ennusteessa on huomioitu vuosien 2018 ja 2019 tilinpäätösten mukaiset tuloslaskelma ja tase. Niiden perusteella taseen oman pääoman oletetaan kasvavan noin 950 000 euroa vuosittain. Edellä mainittu summa muodostuu Kankaan Palvelu Oy:n osakkeiden merkintähinnoista ja se noudattaa vuosien 2018 ja 2019 sidotun vapaan pääoman lisäystä. Laskelmassa liikevaihdon oletetaan kehittyvän edellä mainittujen osakkeiden merkintöjen kanssa samassa suhteessa. Osakeyhtiössä poistot tehdään suunnitelman mukaisina poistoina, jotka ovat olleet palveluyhtiössä vuosina 2018 ja 2019 keskimäärin 5,2 prosenttia taseen pysyvien vastaavien määrästä. Liikevaihdon ennustetaan kasvavan noin 29 prosenttia vuosittain (kuva 5). Toiminnan operatiivista kannattavuutta kuvaava käyttökate on ollut vuonna 2019 noin 35 prosenttia. Sen oletetaan kasvavan maltillisesti ja saavuttavan noin 47 prosentin tason vuonna 2026. Osakeyhtiön liiketulos muodostuu positiiviseksi vuonna 2021 ennusteen mukaan (kuva 6). Liikevaihdolla 494 000 euroa kohtuullisen kustannusten nousun huomioiden Kankaan Palvelu Oy:n tilikauden voitto muodostuu positiiviseksi sijoittuen vuoteen 2021.

Taulukko 4 A. Kankaan Palvelu Oy:n tuloslaskelma vuosien 2018 ja 2019 tilinpäätöstietojen pohjalta.

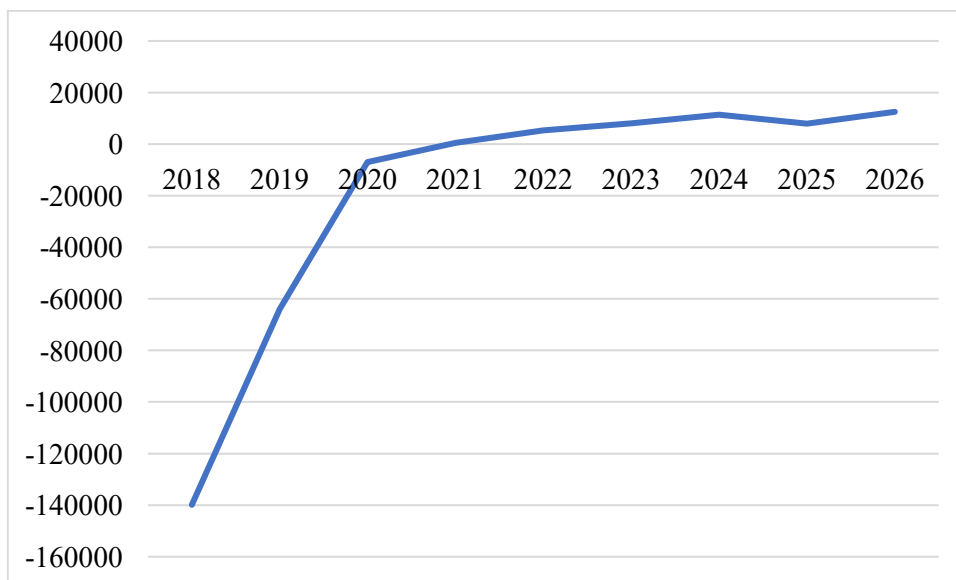
TULOSLASKELMA	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Liikevaihto	247964	349664	451364	494000	530000	550000	570000	580000	600000
+ Liiketoiminnan muut tuotot	0	0	0	0	0	0	0	0	0
aine- ja tarvikekäyttö %	39 %	24 %	25 %	26 %	26 %	26 %	26 %	26 %	26 %
- Aine- ja tarvikekäyttö	96261	83365	112841	128440	137800	143000	148200	150800	156000
- Ulkopuoliset palvelut	95214	76019	80000	82000	85000	85000	85000	85000	85000
- Muuttuvat henkilöstökulut	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Muut muuttuvat kulut	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Myyntikate	56489	190280	258523	283560	307200	322000	336800	344200	359000
Myyntikate-%	23 %	54 %	57 %	57 %	58 %	59 %	59 %	59 %	60 %
- Kiinteät henkilöstökulut	17799	23187	25000	27000	30000	30000	30000	30000	30000
- Vuokrat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Muut kiinteät kulut	37059	45159	40000	42000	45000	45000	45000	45000	45000
Käyttökate	1631	121934	193523	214560	232200	247000	261800	269200	284000
Käyttökate-%	1 %	35 %	43 %	43 %	44 %	45 %	46 %	46 %	47 %
Poistot ko:sta - %	5 %	5 %	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %
- Poistot	141497	185834	200502	214066	226883	238996	250443	261260	271482
Liiketulos	-139866	-63900	-6979	494	5317	8004	11357	7940	12518
Liiketulos-%	-56 %	-18 %	-2 %	0 %	1 %	1 %	2 %	1 %	2 %
korko-%	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- Korot ja muut rahoituskulut	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Satunnaiset tuotot ja kulut	83	2	0	0	0	0	0	0	0
vero-%	0	0	2	20	20	20	20	20	20
- Välittömät verot	0	0	0	99	1063	1601	2271	1588	2504
Tilikauden voitto	-139783	-63898	-6979	396	4253	6403	9086	6352	10014

Taulukko 4 B. Kankaan palvelu Oy:n tase vuosien 2018 ja 2019 tilinpäätöstietojen pohjalta.

TASE	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Pysyvät vastaavat yhteensä	2751249	3198367	3444983	3678036	3898270	4106392	4303067	4488925	4664560
Vaihto-omaisuus	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Myyntisaamiset	2563	47986	50000	50000	50000	50000	50000	50000	50000
Muut saamiset	37578	5304	5000	5000	5000	5000	5000	5000	5000
Rahat ja pankkisaamiset	1081444	1428158	2120838	2836181	3568200	4314481	5074892	5843386	6625764
Vastaavaa yhteensä	3872834	4679815	5620821	6569217	7521470	8475873	9432959	10387310	11345325
Oma pääoma	3662409	4610800	5551821	6500217	7452470	8406873	9363959	10318310	11276325
Pitkäaikainen vieras pääoma	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lyhytaikaiset pankkilainat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ostovelat	209148	0	0	0	0	0	0	0	0
Muu lyhytaik. vieras pääoma	1277	69015	69000	69000	69000	69000	69000	69000	69000
Vastattavaa yhteensä	3872834	4679815	5620821	6569217	7521470	8475873	9432959	10387310	11345325



Kuva 5. Kankaan Palvelu Oy:n liikevaihto.



Kuva 6. Kankaan palvelu Oy:n liiketulos.

7.1.2 Kriittinen piste ja varmuusmarginaali

Kankaan Palvelu Oy:n kriittinen piste on laskettu tulosenusteen (taulukko 4 A ja taulukko 4 B) vuoden 2021 mukaisin tiedoin. Kiinteät kulut ovat 283 066 euroa. Myyntikateprosentti on laskettu Järvenpää ym. (2015: 11) mukaan seuraavasti:

$283\,560 \text{ € (myyntikate)} / 494\,000 \text{ € (myyntituotot eli liikevaihto)} = \text{noin } 57 \%$

Kriittisen pisteen laskentakaava on $(100 \times \text{kiinteät kulut}) / \text{myyntikateprosentti}$. Eli $(100 \times 283\,066 \text{ €}) / 57$. Kriittiseksi pisteeksi saadaan 496 607 euroa (taulukko 5). Kyseisessä euromäärässä tuotot ja kustannukset ovat tasoissa. 496 607 euroa korkeampi myyntimäärä alkaa tuottaa yhtiölle voittoa ja vastaavasti ennen kriittistä pistettä sijoittuvat tulokset ovat tappiollisia.

Taulukko 5. Kankaan Palvelu Oy:n kriittinen piste.

Kiinteät kulut	283 066
Myyntikateprosentti	57 %
Kriittinen piste	496 607 €

7.2 Rakennuttamisen koettu taloudellisuus

Rakennuttamisen koettu taloudellisuus tarkoittaa tässä tutkielmassa Kankaan rakennuttajien kokemuksia yhteisjärjestelyistä. Heidän kokemuksiaan ja kehittämisideoitaan tarkasteltiin rakennuttajille suunnattujen teemahaastattelujen avulla, ja niitä analysoidaan aineistolähtöisen teemoittelun avulla, joka nostaa aineiston yhteneväisyydet ja eroavaisuudet esille. Teemahaastattelua varten luotiin valmiita teemoja, joiden avulla haastattelu eteni pääpiirteissään. Teemoja olivat *yhteisjärjestelyt yleisesti, Kankaan yhteisjärjestelyjen ongelmalliset ja positiiviset puolet, palveluyhtiö Kankaan Palvelu Oy ja kehitysideat*. Taloudellisuus ohjasi keskeisenä kantavana näkökulmana suoritettuja teemahaastatteluja. Suoritetut haastattelut äänitettiin ja litteroitiin. Tämän jälkeen niistä etsittiin manuaalisesti koodeja, joita merkittiin eri värein. Koodeja yhdisteltiin lopuksi löytäen teemoja, jotka rakentavat analyysiosuuden. Haastattelukutsu lähetettiin kuudelle keskeisessä positiossa olevalle rakennuttajalle, jotka operoivat Kankaalla. Haastatteluun osallistui lopulta yhteensä neljä rakennuttajaa: rakennuttaja A, rakennuttaja B, rakennuttaja C ja rakennuttaja D eli noin 67 prosenttia haastattelupyynnön vastaanottaneista.

Kaikilla rakennuttajilla oli kokemusta yhteisjärjestelyin järjestetyistä alueista, ja he pitivät sitä nykyaikaisena tapana, jopa trendinä rakennuttaa asuinalueita. Esimerkiksi Äijälänranta ja Lutakko olivat Jyväskylän kaupungin muita kaupunginosia, joissa rakennuttajat olivat olleet tekemisissä yhteisjärjestelyjen kanssa. Palveluyhtiövetoisuus oli kuitenkin osalle uudenlainen tapa hoitaa yhteisjärjestelyt ja mahdollisesti juuri sen takia Kankaan yhteisjärjestelyt herättivät kaikissa rakennuttajissa paljon ajatuksia sekä yhtä lailla kehuja kuin kritiikkiä. Esimerkiksi rakennuttaja B:n mukaan:

Se että onko ne [yhteisjärjestelyt] järkevä toteuttaa tällaisella palveluyhtiömallilla, on kysymysmerkki. Esimerkiksi Kankaalla alun perin on ollut tavoitteena, että asuminen siellä on edullisempaa. Että näiden yhteisjärjestelyjen kautta vastikkeet ovat edullisemmat, mutta tällä hetkellä Kankaalla on kalliimmat hinnat asunnoissa kuin meidän muissa kohteissa. Palveluyhtiö nostaa tällä hetkellä asumisen hintoja. Tavoite ei ole toteutunut. Se, että toteutuuko se tulevaisuudessa, en osaa ennustaa.

Kaikkien rakennuttajien mielestä yhteisjärjestelyt olivat yleisesti toimiva ratkaisu asumisen tukipalveluiden järjestämiseksi, ja niillä koettiin olevan mahdollista saavuttaa

aluekohtaisesti järkeviä ratkaisuja. Kankaan yhteisjärjestelyt saivat rakennuttajilta kehuja erityisesti siitä, että keskittämällä toimintoja alueen viihtyisyys ja laadukkuus muodostuvat korkeiksi. Myös ekologisuus ja resurssiviisaus mainittiin yhteisjärjestelyistä puhuttaessa. Monien vastauksissa painottui asukkaiden etu ja se, että Kankaan ratkaisuilla on pystytty huomioimaan asukkaiden tarpeet. Erityisesti yhteispihat saivat kiitosta laadukkuudestaan ja siitä, että *jokaiselle taloyhtiöllä ei ole omaa hiekkalaatikkoa ja keinua ja nokkivaa kanaa*. Kankaan yhteispihojen koettiin muodostuvan osaksi jokaisen asukkaan kotia.

Kritiikkiä Kangasta ja sen yhteisjärjestelyjä kohtaan esitettiin melko runsaasti ja erilaisin syin. Etenkin asukasnäkökulma ja taloudellisuus korostuivat taustasyinä. Rakennuttajien vastauksissa keskeiseksi kritiikin kohteeksi muodostui alueen useiden toimijoiden yhdessä operoiminen, jonka koettiin aiheuttavan yhteistyön raskautta ja tahmeutta. Myös Kankaan Palvelu Oy:n kuvattiin olevan vielä muotoutumisvaiheessa, mikä oli aiheuttanut haasteita. Rakennuttaja A kuvasi tilannetta seuraavasti:

--jollakin tavalla se hakee uomaansa, että miten saadaan yhteisesti sovittua asioista mahdollisimman tehokkaasti, koska se just, että kun on paljon porukkaa, se tekee siitä haastavaa ja tekee siitä... Siihen menee varmastikin kaikilta enemmän aikaa ja se tekee siitä hieman kalliimpaa.

Kaksi rakennuttajaa kohdisti kritiikkiä keskitettyä pysäköintiä kohtaan. Ensinnäkin heidän mukaansa osa asukkaista haluaa parkkeerata autonsa lähellä omaa kotiaan, esimerkiksi oman talon pihaan. Siksi osa ihmisistä ei koskaan halua asukkaaksi Kankaalle, jossa autot jätetään keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, joita on tällä hetkellä tosin vasta yksi valmiina. Osa haluaa myös omistaa oman autopaikkansa. Pysäköintipäätös siis rajasi ostajakuntaa rakennuttajien vastauksissa. Toisekseen pysäköintitalon nähtiin olevan kallis ratkaisu, joka näkyy suoraan asuntojen hinnoissa nostavasti. Edelliseen liittyen pysäköinnin hinta jyvittyy kaikille asukkaille, joka rakennuttaja B:n mielestä:

--on negatiivista, kun puhutaan, että haluttaisiin autoilijoiden maksavan kustannukset, niin tällä hetkellä pysäköintivelvoitepaikkojen hinnat jyvittyy kaikille asukkaille. Oli sinulla sitten auto tai ei silti asunnon hinnassa maksetaan autopaikasta. Siinä mielessä se on vähän epäreilu malli autottomia kohtaan.

Jätehuolto nähtiin myös jokseenkin toimimattomana tällä hetkellä, sillä jäteastioiden täyttyminen ja tyhjentäminen eivät olleet linjassa toisiinsa nähden. Alueella kuvattiin olevan uhkana jopa *eläinongelma* pursuilevien jäteastioiden takia. Koska palveluyhtiö suunnitteluttaa yhteispihat taloista erillisinä, aiheutuu siitä *jonkun verran lisäkustannuksia*. Prosenttikulttuurin koettiin olevan toisaalta asukkaille mieleinen, mutta toisaalta taas kustannuksiltaan kallis osa-alue Kankaan aluetta. Rakennuttaja D pohti yhteisjärjestelyjen tarpeellisuuden mittaamista:

--näistä AH-pihoista ja tämmöisistä, kaikenlaista virikkeellistä toimintaa niihin on pyritty toteuttamaan, mutta mutta... -- että hyvä, jos niille on kysyntää ja tarvetta, se on hieno homma, että niitä lähdetään miettimään. Mutta sitten se mittarointi, että mikä määrittää sen tarpeen, että... Kuka siihen pystyy semmoisen mittarin siihen kehittämään, että onko jokin asia oikeasti tärkeä? -- Jos alueella on vaikka tuhat asukasta ja 30 käyttäjä, niin onko se tarpeeksi? -- semmoisesta pitää pystyä päästämään irti, mitkä ei ole toimivia tai mitkä on ylimääräisiä kuluja. Että sitten pitää vaan...Se ei voi olla ideologinen päätös missään asiassa, että tästä pidetään kiinni, vaan kaikki pitää perustua aina kuitenkin ihan raakaan faktaan vaan.

Puolet rakennuttajista piti Kangasta yleisesti ottaen kalliimpana kuin muita kohteitaan. Se sijaan puolet rakennuttajista ei osannut muodostaa selvää kantaa alueen hintatasoon, heidän mielestään se oli toisaalta edullisempi ja toisaalta taas kalliimpi. Hintatasoon nostavasti koettiin vaikuttavan eniten alueen yhteisjärjestelyt: pysäköinti, prosenttikulttuuri ja yhteispihat. Kankaan yhteisjärjestelymallia pidettiin kalliina erityisesti sen alkuvaiheessa. Pysäköinti parkkitaloissa oli rakennuttajien mukaan kallista ja näkyi suoraan Kankaan asuntojen hinnoissa. Prosenttikulttuurin todellisen hinnan nähtiin muodostuvan myös kalliiksi, koska kyseessä ei ole prosentti rakennusoikeuden hinnasta, vaan arvioiduista kokonaiskustannuksista. Yhteispihojen laadun takaamiseksi myös kustannukset nousivat muita kohteita korkeammiksi. Lisäksi alueen korkealuokkaisen arkkitehtonisen ilmeen koettiin vaikuttavan nostavasti alueen hintoihin. Tätä selitettiin harjakatoilla, julkisivujen vaihtelulla, vaihtuvan arkkitehdin vaateella ja sillä, että alueen suunnittelemisessa tulee ottaa huomioon paljon taustatietoa, joka lisää arkkitehtien työmäärää. Rakennuttaja A tiivistä pohdinnan:

Kolikolla on aina kaksi puolta. Että saadaan hyviä puolia, mutta se aiheuttaa tiettyjä haasteita, jotka voi tehdä siitä kalliimpaakin tai usein tekeekin.

Yhteisjärjestelyjen ymmärrettiin pyrkivän kustannustehokkuuteen, kuten rakennuttaja C summasi:

Yhteisjärjestelyillä tavoite on madaltaa kustannuksia ja tehdä se kortteli toimivaksi, että siellä on vaan yhdet keinut ja yhdet roskikset ja yhdet autopaikat, että ei oo jokaisella omia. Ilman muuta se vähentää kustannuksia ja on resurssiviisastakin, että ei tehdä turhaa...Rakenneta turhaan...

Kuitenkin Kankaan yhteisjärjestelyt koettiin pääosin kalliimmiksi kuin talokohtaisesti järjestetyt asumisen tukipalvelut. Erityisesti palveluyhtiön koettiin nostavan asumisen hintaa, sillä asukkaat maksavat sekä isännöitsijöiden että palveluyhtiön tuottamista palveluista. Rakennuttaja B:n mukaan isännöintihinta pysyy tästä huolimatta samana kuin ilman palveluyhtiön palveluita ja asukkaat maksavat *vähän kuin tuplahintaa* arjen palveluistaan. Lisäksi rakennuttajat nostivat esille Kankaan useat toimijat, jolloin kaikki vaatii normaalia enemmän keskusteluja ja sopimista luoden toiminnasta raskaampaa ja kalliimpaa. Kaksi rakennuttajaa painotti korkeamman hinnan taustalla sitä, että palveluyhtiö Kankaan Palvelu Oy suunnittelee yhteispihat tonteista erillisinä. Normaalisti talojen suunnitteluun kuuluu myös pihasuunnittelu, mutta näin ei ole Kankaan tapauksessa. Arkkitehtien työn hinta on kuitenkin sama, vaikka pihasuunnittelu jäisikin tekemättä. Lisäksi prosenttikulttuuria pidettiin kalliimpana kuin sen on annettu ymmärtää olevan ja sen koettiin vaikuttavan siksi Kankaan hintatasoon nostavasti.

Palveluyhtiö Kankaan Palvelu Oy oli kaikkien mielestä päällisin puolin toimiva ja sen ongelmakohtien käsitettiin johtuvan pitkälti osakeyhtiön uutuudesta ja sen takia vasta meneillään olevasta muotoutumisesta. Kankaan Palvelu Oy:ta pidettiin alueen laadukkuuden ja normaalia korkeamman palvelutason mahdollistajana. Kuitenkin erillisen palveluyhtiön nähtiin nostavan alueen hintoja, esimerkiksi ylläpidollisten ja suunnittelunaikaisten toimien koettiin vaikuttavan taustatekijöinä. Osakeyhtiön toiminnan toivottiin olevan läpinäkyvämpää, koska se tuottaa kokonaisen kaupunginosan palveluita ja on siten merkittävässä roolissa Kankaan kokonaisuudessa. Lisäksi Kankaan Palvelu Oy:n toivottiin ottavan vahvemmin operatiivinen puoli haltuunsa. Osa rakennuttajista toivoi, että palveluyhtiön roolia muokattaisiin, mikäli se olisi mahdollista. Joidenkin mielestä tilanne oli jo nyt mielekäs, ja sen sijaan nykyisiä toimintoja tulisi pikemminkin kehittää. Rakennuttaja C pohti jätehuollosta luopumista:

En kyllä lisäisi [palveluyhtiön valtaa], se alkaa tulla muuten raskaammaksi. Melkein jopa poistaisin. Jätehuolto on yksi asia, joka voisi jopa olla, se aiheuttaa paljon työtä palveluyhtiölle. Se voisi olla korttelien oman järjestelyn piirissä.

Kankaan kehittämisen keskiöön nousi toivomus tai jopa vaatimus yhteistyön parantamisesta, selkeyttämisestä ja läpinäkyvyydestä. Toiminnan läpinäkyvämmäksi tekemisen koettiin lisäävän luottamusta niin rakennuttamisen kuin asukkaiden taholta. Rakennuttaja A oli pohtinut yhteistyön sujuvoittamisen työkaluja seuraavasti:

--että ollaan tarpeeksi aikaisessa vaiheessa yhteyksissä toisiin tahoihin. Ne on ehkä avainasemassa. Jos ne asiat tulee vastaan vasta työmaalla, on liian myöhäistä. Että sitä ei saada enää... Tai todennäköisesti saada enää niin järkevästi ratkaistua kuin olisi voitu suunnittelupöydällä ratkaista... -- että mikä on minkäkin tahon rooli sitten tässä yhteensovituksessa.

Rakennuttaja D painotti sen sijaan, että:

Niin, oon itekin ollut palavereissa mukana ja minusta välillä tuntuu, että pyritään selvittämään ihan hirveästi mahdollisimman paljon kaikkea. Hienoa porukkaa, aidosti ovat kiinnostuneita kaikki, innostuvat helposti kaikista uusista asioista, se on hienoa. Mutta ehkä vähän jarrutella tekisi itsellä mieli, että mikä täällä on realistista toteuttaa tällä asunto- tai asukasmäärällä ja mikä palvelee kaikkia. Sitten, kun tuo Kangas on valmis ja palveluyhtiön toiminta jatkuu vielä silloin, sittenhän on erilainen tilanne, siellä on asukas pohjaa ihan älyttömästi...Että keskittyä pienempiin asioihin tässä vaiheessa, se kokonaisuus voi olla ja visio olemassa, mutta ei tarvitse tavoitella sitä nyt.

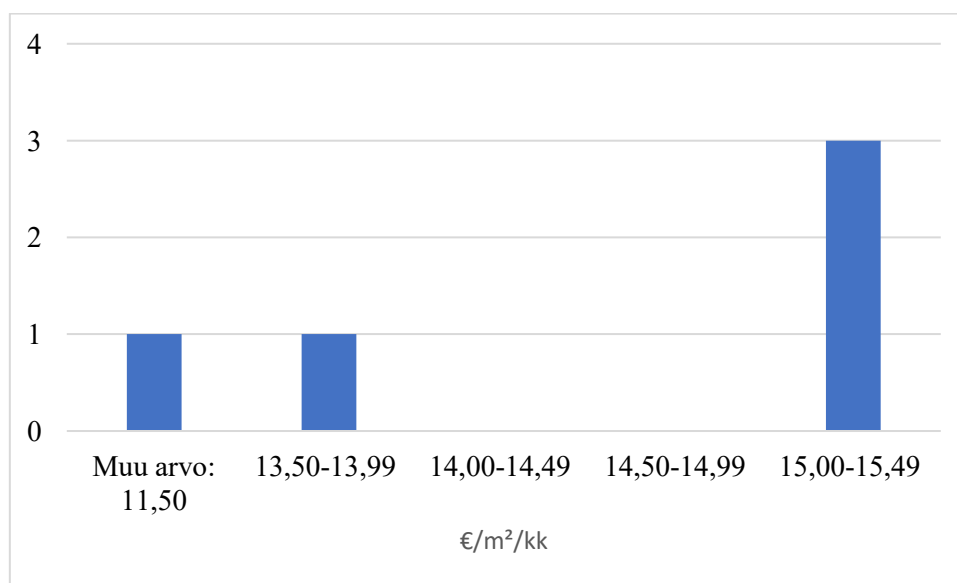
Lisäksi huomiota toivottiin kiinnitettävän siihen, että palveluyhtiö olisi asukkaidenkin mielestä hyvä toimintamalli ja he haluaisivat jatkaa Kankaan Palvelu Oy:n toimintaa myös vuonna 2035, kun heistä tulee äänivaltaisia osakkeenomistajia. Keskeistä tyytyväisyydelle nähtiin olevan sopiva hintataso. Alueen hintataso ja sen ohjaaminen koettiin rakennuttajien keskuudessa tärkeäksi ja alueen vetovoimaisuuteen vahvasti vaikuttavaksi tekijäksi. Rakennuttaja C tiivisti:

Siihen pitäisi päästä, että se ei ainakaan saisi olla kalliimpi se Kankaan alue kuin muut vastaavat. Jos samalla hinnalla saisi enemmän, se olisi hyvä tavoite siinä.

7.3 Ylläpidon koettu taloudellisuus

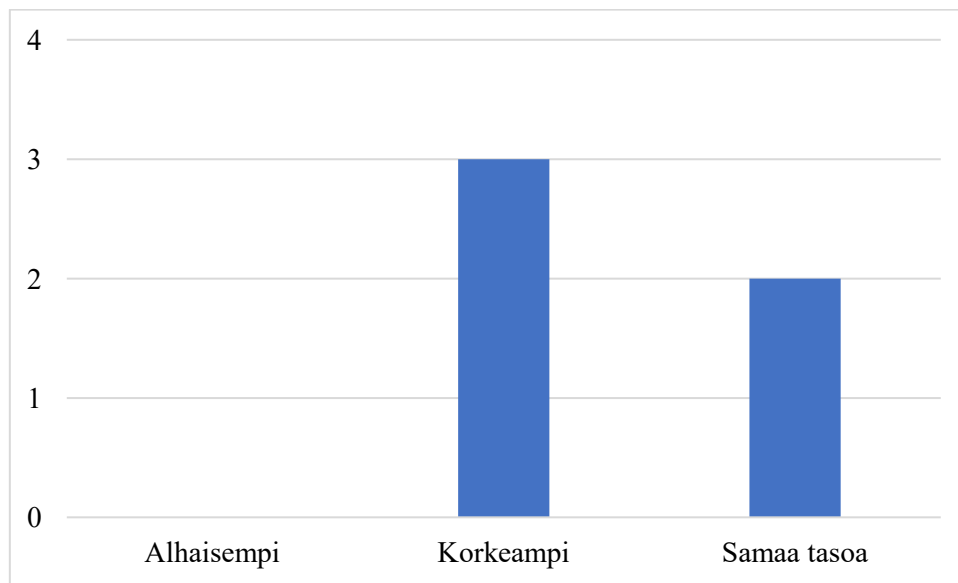
Ylläpito on rajattu tässä tutkimuksessa tarkoittamaan vastike- ja vuokratuloja, joilla ylläpidetään Kankaan yhteisjärjestelyjä. Ylläpidon koettua taloudellisuutta tarkasteltiin Kankaan alueen isännöitsijöille suunnatun kyselyn avulla. Tarkoituksena oli selvittää alueen isännöitsijöiden kokemuksia vuokra- ja hoitokulujen muodostumisesta suhteessa yhteisjärjestelyihin, heidän tyytyväisyyttään ja ideoitaan Kankaan toimintamallista. Kyselyssä isännöitsijöitä pyydettiin vastaamaan oman käsityksensä pohjalta, eikä esimerkiksi Jyväskylän keskimääräistä asumisen hintakustannusta ilmoitettu kyselyssä. Kymmenen kysymyksen Webropol -pohjainen kysely (liite) lähetettiin kymmenelle Kankaan isännöitsijälle. Vastauksia kyselyyn saatiin viisi kappaletta, mikä vastaa 50 prosenttia kyselyn vastaanottaneista. Vastanneista kaikki isännöivät pääosin vuokra-asuntoja, joten vastauksia koskien omistusasumista ei saatu ollenkaan. Vastaajista suurin osa, 60 prosenttia, isännöi yhtä kohdetta Kankaalla, mutta yksi vastaaja isännöi kahta kohdetta ja yksi yhteensä kolmea kohdetta.

Vuokra-asuntojen keskimääräinen vuokrataso Kankaalla asettui isännöitsijöiden vastauksissa pääosin luokkavälille 15,00-15,49 €/m²/kk (kuva 7). Yksi vastaaja ilmoitti hintatason sijoittuvan välille 13,50-13,99 €/m²/kk. Yhden vastaajan arvo ei sopinut mihinkään valmiista luokista, vaan hän ilmoitti vuokran tasoksi noin 11,50 €/m²/kk.



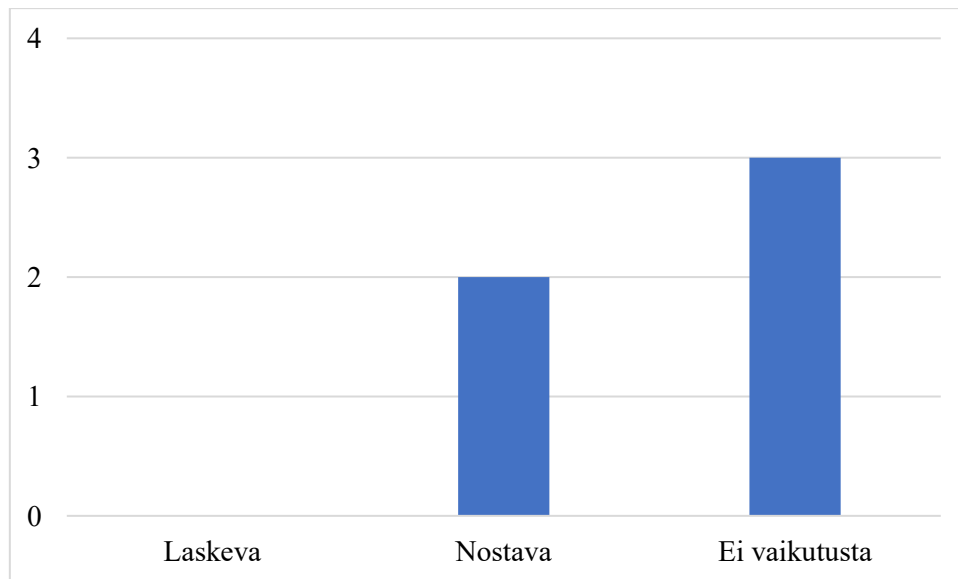
Kuva 7. Kankaan vuokrakohteiden hintataso (n=5).

Kankaan vuokrakohteiden arvioitiin olevan pääasiassa hintatasoltaan kalliimpia kuin keskimäärin Jyväskylässä (kuva 8). Kalliimman vuokratason taustalla nähtiin asukkaiden saaman käyttöarvon olevan myös korkeampi kuin muissa kohteissa. Lisäksi Kankaan vetovoima nostettiin esille: eräs vastaaja pohti, voisiko Kangas olla jopa uusi Lutakko. Kaksi vastaajaa koki Kankaan vuokra-asumisen olevan hinnaltaan samaa tasoa kuin muuallakin kaupungissa. Kenenkään mielestä vuokrataso ei ollut edullisempi verrattuna muuhun Jyväskylään.



Kuva 8. Kankaan kohteiden vuokra verrattuna Jyväskylään keskimäärin (n=5).

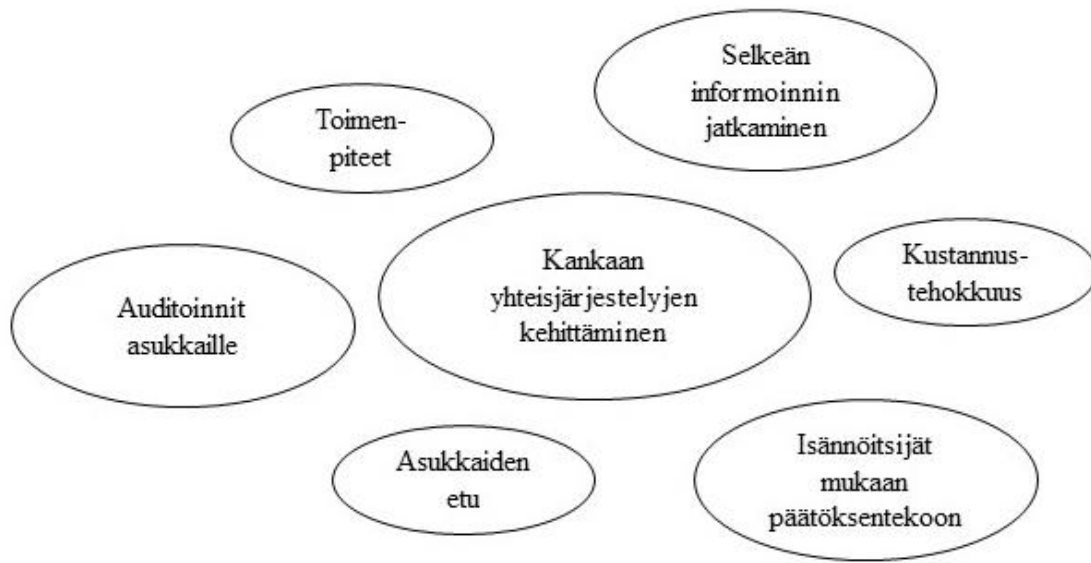
Yhteisjärjestelyillä ei koettu pääosin olevan vaikutusta Kankaan vuokratasoon (kuva 9). Syitä tälle ei juurikaan nimetty, eräs isännöitsijä summasi *kuluja tulevan joka tapauksessa*. Jättemaksut koettiin kuluiltaan samantasoisiksi kuin muissakin syväkeräyskohteissa. Kuitenkin kaksi vastaajista koki, että yhteisjärjestelyt nostavat asumisen hintaa Kankaalla. Syiksi tälle koettiin pysäköintiratkaisu, jonka lainanhoitokulut vaikuttavat hintatasoon nostavasti ja toisaalta yhteispihat, joiden käyttömaksun arvioitiin olevan 0,15 €/m² normaalia enemmän. Kukaan ei kokenut yhteisjärjestelyjen vaikuttavan laskevasti asumisen hintaan.



Kuva 9. Kankaan yhteisjärjestelyjen vaikutus vuokra-asumisen hintaan alueella (n=5).

Kaikki kyselyyn vastanneet isännöitsijät kokivat yhteisjärjestelyiden olevan hyödyllinen toimintamalli alueen tukipalveluiden järjestämiseksi. Syyksi toimintamallin mielekkyydelle koettiin erityisesti isännöintityön väheneminen, kun osa tukipalveluista on toisen tahon hallinnoitavana. Toisaalta yhteisjärjestelyjen koettiin luovan lisää kunnossapidon rajapintoja talojen, yhteispihojen ja katualueiden välille. Tämä koettiin osittain tarpeettomaksi, koska kaikilla yhteispihoilla ei ole kaikille asukkaille suunnattua palvelevaa kalustoa.

Kankaan yhteisjärjestelyjä haluttiin kehittää (kuva 10) erityisesti asukkaiden etu huomioiden. Yhteisille alueille tehtävien auditointi, alueen asukkaiden tiedottaminen ja tuloksiin vastaaminen tarvittavilla toimenpiteillä nähtiin tarpeellisena kehitysideana. Yhtä lailla asukkaiden etua nähtiin edistävän isännöitsijöiden mukaan ottaminen ja huomioiminen ammattilaisina päätöksenteossa. Sen avulla myös kustannustehokkuuden nähtiin lisääntyvän. Kiitosta yhteisjärjestelyt saivat niiden vastuuhenkilöiden tuottamasta selkeästä informaation kulusta. Yhteisjärjestelyjen koettiin toimineen kokonaisuudessaan hyvin tähän mennessä.



Kuva 10. Kankaan yhteisjärjestelyjen kehittämisen osa-alueet isännöinnin näkökulmasta.

8. Johtopäätökset

Tässä pro gradu -tutkielmassa tutkittiin Jyväskylän Kankaan yhteisjärjestelyjen kannattavuutta ja koettua taloudellisuutta tapaustutkimuksena. Tässä luvussa vastataan tutkimuskysymyksiin. Tutkimuskysymykset ovat:

1. *Mitä jakamistalous on, ja miten yhteisjärjestelyt voidaan nähdä jakamistalouden ilmiönä?*
2. *Ovatko Kankaan yhteisjärjestelyt taloudellinen tapa asumisen tukipalveluiden järjestämiseksi? Millainen vaikutus niillä on*
 - a) *palveluyhtiöön,*
 - b) *rakennuttamiseen ja*
 - c) *ylläpitoon?*
3. *Mitä jakamistalous ja Kankaan yhteisjärjestelyt sen ilmiönä tarjoavat yleiseen kaupunkikehityskeskusteluun?*

Kaikki voivat jakaa, kaikkea voi jakaa ja kaikenlaiset tavat jakaa ovat jakamistaloudessa sallittuja. Jakamistalous on laaja-alainen ja käsitteellisesti joustava termi, joka on ollut voimakkaassa nousussa viimeiset kymmenen vuotta kytkeytyen muun muassa teknologiseen kehitykseen, ympäristöhuoliin ja talouskriiseihin. Jakamistalous on myös limittyvä käsite älykäs kaupunki -konseptin kanssa, joten niiden vuoropuhelun ylläpitäminen on suositeltavaa. Paradigmanakin käsitetty jakamistalous haastaa omistamisen valta-aseman, sillä jakamisessa olennaisempaa on saavuttaa palvelu kuin omistaa palvelun tarjoava tavara tai asia. Yhtä lailla voidaan jakaa, käydä vaihtokauppaa, lainata, vuokrata, antaa kuin saada. Jakaminen ei ole kuitenkaan sattumanvaraista tai luvatonta toimintaa. Jakamisen avulla saavutetaan taloudellisia etuja, tilankäytöllisiä hyötyjä, kestävyyttä ja yksilön sekä yhteisön voimaantumista. Kriittinen massa, vapaa kapasiteetti, usko yhteiseen tai yhteisöön ja yksilöiden välinen luottamus muodostavat toimivan jakamisen, jopa elämäntavan. Jakamistalouden runsauteen tiivistyy myös sen kritiikki; käsitekenttä on hajanainen, se voi synnyttää epäselviä kilpailutilanteita ja vahvistaa uusliberaalia paradigmaa.

Yhteiskäytöllä, jaetulla tilalla ja yhteisjärjestelyillä voidaan viitata esimerkiksi toimistotiloihin, pyykkitupiin ja yhteisöllisen asumisen yhteisöihin. Tässä työssä yhteisjärjestelyissä on kyse maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) pykälän 164 momentin

1 mukaisesti korttelialueen tai sen osan tai pelkän kiinteistön tilan yhteisestä käytöstä. Yhteisjärjestelyjä kuvastaa erityisen hyvin Brinkø ym. (2015) ja Brinkø ja Nielsenin (2017) tapa skaalata jakamista. Jakamisen tyypittelyn (Brinkø ym. 2015) mukaan yhteisjärjestelyt voidaan käsittää *tyyppinä neljä*, jossa jaetaan useamman rakennuksen tai organisaation kesken saavuttaen yhtäaikaisella ja jaksottaisella käytöllä kustannushyötyjä, optimoitua käyttöä ja synergiaetuja. Perinteinen suomalainen asunto-osakeyhtiö voidaan ymmärtää *tyypin kolme* mukaan, jossa jakaminen tapahtuu rakennuksen sisäisesti. Sekä perinteisen asunto-osakeyhtiön tukipalvelut että korttelikohtaiset yhteisjärjestelyt voidaan käsittää *kutsutuksi jakamiseksi* edellistä skaalaamista tukevan jakamisen tyypittelyn mukaan (Brinkø & Nielsen 2017). Jossain määrin yhteisjärjestelyt voivat kuitenkin olla *yhteisöllistä jakamista* tai ainakin niissä on potentiaalia edetä yhteisöllisemmäksi. Tämä tutkielman tarkoituksena oli liittää yhteisjärjestelyt, tarkemmin ottaen Kankaan yhteisjärjestelyt, osaksi jakamistalouden kenttää ja tarjota uusi näkökulman kaupunginosan kehittämiseksi.

Kankaan yhteisjärjestelyt käsittävät viisi eri toimintoa: pysäköinnin, jätehuollon, yhteispihat, alueportaalin ja prosenttikulttuurin. Tässä työssä käsiteltiin niistä pysäköintiä, jätehuoltoa ja yhteispihoja, koska ne ovat keskeisimpiä asumisen toimintoja toisin kuin alueportaali ja prosenttikulttuuri, jotka ovat niin sanotusti lisätoimintoja. Alueen asunto-osakeyhtiöt hyödyntävät keskitettyjä pysäköinnin, jätehuollon ja piha-alueiden ratkaisuja, jolloin jokaisella taloyhtiöllä ei ole omia tukipalveluitaan. Näin saadaan ainakin säästettyä tilaa, mahdollisesti lisättyä asukkaiden kokemaa yhteisöllisyyttä ja saavutettua taloudellisia etuja jakamistalouden piirteiden mukaisesti. Taloudellisen tarkastelun avulla Kankaan yhteisjärjestelyistä avautui uusi ja alueen tulevaa kehittämistä tukeva näkökulma.

Palveluyhtiö Kankaan Palvelu Oy tuottaa ja hallinnoi Kankaan jätehuoltoa ja yhteispihoja sekä tämän työn rajauksen ulkopuolisia alueportaalia ja prosenttikulttuuria. Jyväskylän Parkki Oy:n vastuulla on pysäköinti. Palveluyhtiön rooli Kankaan yhteisjärjestelyissä on keskeinen, joten oli perusteltua tarkastella sen kannattavuutta kannattavuusanalyysin avulla. Kriittisen pisteen laskemisen avulla voidaan varmistaa tulosennusteen tulos oikeaksi. Sekä Kankaan Palvelu Oy:n tulosennuste että kriittinen piste antoivat niin sanotuksi nollatulokseksi lähes saman luvun, joten tulosta voidaan pitää varmana. Tulosennusteen 494 000 euron ja kriittisen pisteen 496 607 euron välinen pieni ero johtuu myyntikateprosentin pyöristyksestä. Kyseiset euromäärät ovat summia, jolloin osakeyhtiö ei tuota voittoa, eikä häviötä. Tukipalveluiden vastiketietojen avulla voidaan laskea, että 494 000 euroa edellyttäisi noin 117 500 valmista ja vastiketuloja maksavaa kerrosalaneliömetriä. Toisin sanoen liikevaihto 494 000 euroa edellyttää noin 117 500 kerrosalaneliömetriä. Vuoden 2019 loppuun mennessä

Kankaalle oli rakentunut yhteensä 35 077 kerrosalaneliömetrin edestä asuntoja ja 19 918 kerrosalaneliömetrin verran muita tiloja. Muut tilat sisältävät pysäköintitalo P-Pergamentin. Yhteensä vuoden 2019 loppuun mennessä oli siis rakentunut 54 995 kerrosalaneliömetriä. (Hirvaskoski-Leinonen 2020c) Koska Kangasta on rakennettu vuodesta 2015 lähtien voidaan laskea vielä arvio siitä, milloin 117 500 neliötä saavutettaisiin vuosien 2015-2019 keskimääräiseen rakennustahtiin perustuen. Tosin tulee huomioda, että Kankaan rakennustahti ei ole vakio vuodesta toiseen, vaan voi vaihdella hyvinkin paljon. Tulokseksi saadaan, että vuoden 2024 puolivälin jälkeen alueella saavutetaan noin 117 500 kerrosalaneliömetriä. Tulossuhteet ja siihen pohjautuva kriittinen piste perustuvat palveluyhtiön tilinpäätöksiin osoittaen kriittisen pisteen toteutumisvuodeksi vuoden 2021. 117 500 kerrosalaneliömetriä saadaan hyödyntämällä euromääräisiä tietoja yhteisjärjestelyjen vastikkeista per kerrosalaneliömetri. Sen sijaan vuosi 2024 perustuu rakennettuihin kerrosalaneliömetreihin, rakennusnopeuden keskiarvoon ja tietoihin yhteisjärjestelyjen vastikemääristä per kerrosalaneliömetri. Siksi arviot vuosista vaihtelevat. Olennaisinta tässä työssä on kuitenkin tulossuhteet ja sitä tukeva kriittinen piste, jotka ennustavat osakeyhtiö Kankaan Palvelu Oy:n tuloksen kääntyvän positiiviseksi jo tänä vuonna 2021.

Kankaan rakennuttajat jakoivat ajatuksiaan alueen yhteisjärjestelyistä rakennuttamisen näkökulmasta. Aineisto kasattiin neljän teemahaastattelun avulla. Kaikki haastateltavat pitivät yhteisjärjestelyjä toimivana tapana järjestää arjen tukipalvelut, mutta osalle palveluyhtiövetoinen malli oli uusi ja myös kritiikkiä herättävä. Kankaan yleisen hintataso oli kahden rakennuttajan mielestä kalliimpi kuin heidän muut kohteensa ja toiset kaksi pitivät joitakin ratkaisuja kalliimpina kuin toisia. Erityisesti keskitetty pysäköinti parkkitalossa oli haastateltavien mukaan kallis ja näkyi asuntojen hinnoissa nostavasti. Jäteratkaisuun oltiin monin osin tyytyväisiä, mutta keräysjärjestelmän tyhjentämisen kuvattiin olevan osin tarpeisiin vastaamatonta ja siksi mahdollisen eläinuhkan alueella aiheuttavaa. Yhteispihat saivat eniten kiitosta ja niiden kuvattiin jopa venyttävän kodin määritelmää alueella. Kuitenkin myös yhteispihojen korkea laatu tarkoitti rakennuttajien mukaan lisähintaa. Useissa haastatteluissa korostui tasapainottelu laadun ja hinnan välillä, ja erityisesti se, että tasapainon löytyminen oli vielä kesken hankkeen uutuuden ja paikkansa hakemisen takia. Rakennuttajat toivoivat tulevaisuudessa lisää läpinäkyvyyttä, yhteistyön parantamista ja alueen hintojen tasapainottumista. Kaikkien vastauksissa painottui erityisesti asukkaiden edun edistäminen ja heidän mielipiteidensä ja toiveidensa huomioiminen tulevaisuuden ratkaisuja tehtäessä.

Yhteisjärjestelyjen ylläpidon tarkastelu kohdistui isännöitsijöiden kokemuksiin tukitoimien taloudellisuudesta. Aineisto kerättiin Webropol-kyselyn avulla. Vastauksia saatiin

vain vuokra-asumisen isännöitsijöiltä, yhteensä viisi kappaletta. Kangas ja postinumeroalue, johon Kargas kuuluu, ovatkin pääosin vuokra-asumisen alueita (Hirvaskoski-Leinonen 2020b, Kaikki tietoryhmät...2020), joten tulos on linjassa alueen asumismuotojakauman kanssa. Kaikki isännöitsijät pitivät yhteisjärjestelyjä toimivana tapana järjestää taloyhtiöiden tukipalvelut, eikä yhteisjärjestelyjen pääasiassa koettu nostavan vuokria alueella. Osa vastasi, että yhteisjärjestelyillä ei ole vaikutusta vuokriin, mutta kenenkään mielestä vaikutus ei ollut vuokria laskeva. Kuitenkin jakamistaloudelle ominaista on säästää kustannuksissa; saavuttaa taloudellista tehokkuutta (esim. Gansky 2011), joten saatu tulos on ristiriidassa teorian kanssa. Tosin Kankaan vuokrataso koettiin muutenkin korkeammaksi kuin muualla Jyväskylässä. Tätä selittävät muutkin tekijät kuin vain yhteisjärjestelyt, esimerkiksi alueen koettu vetovoimaisuus isännöitsijöiden vastauksissa. Tilastokeskuksen mukaan Jyväskylän vapaarahoitteisten asuntojen vuokra oli vuoden 2020 viimeisellä vuosineljänneksellä 15,1 €/m² ja ARA-asuntojen vuokrataso hieman matalampi, 12,0 €/m² (Asuntojen vuokrat 2021a; Asuntojen vuokrat 2021b). Kankaan vuokra-asumisen hinta on kyselyn perusteella hieman korkeampi kuin Jyväskylän vuokra-asuminen keskimäärin. Kankaan isännöitsijöiden mukaan alueen vuokrataso asettui pääasiassa luokkavälille 15,00-15,49 €/m²/kk. Toisaalta tulee myös huomioida, että Kankaasta on rakentunut vasta noin viidesosa ja tukipalveluiden hinnat eivät välttämättä ole vielä vakiintuneet sellaiselle tasolle kuin ne tulevat olemaan, kun alue valmistuu. Isompi käyttäjämäärä luo oletettavasti kustannusetuja nykyistä enemmän.

Jakamistalous on tärkeä osa-alue tulevaisuuden kaupunkisuunnittelua. Jakamistalous reagoi keskeisiin globaaleihin tulevaisuuden uhkakuiiin, kuten ilmastonmuutokseen, ja juuri se on todennäköisesti jakamisen nousukiidon taustalla. Jakamistalouden edut kohtaavat ihmisten tarpeiden kanssa. Jakamistalous edistää samanlaisia arvoja kuin nykypäivän kaupunkisuunnittelu, joten jakamistalouden huomioiminen suunnittelutyössä tulee ottaa entistä paremmin huomioon. Erityisesti kestävyuden vaatimukseen voidaan lähtökohtaisesti vastata keskittämällä toimintoja yhteisjärjestelyin ja edistämällä samalla tiivistä ja yhteisöllistä kaupunkiympäristöä. Jakamistalouden voidaan nähdä myös olevan taloudellisesti tehokasta eri muodoissaan. Tämän tutkielman tulosten valossa jakamistalouden ideoiden toteutuminen käytännössä voi olla kuitenkin haastavaa. Esimerkiksi Kankaan yhteisjärjestelyt eivät ole vielä taloudellisesti tehokkaalla tasolla. On kuitenkin olennaista muistaa, että tämän tapaustutkimuksen kohteena ei ollut valmis kaupunginosa, vaan vasta noin viisi vuotta asutettu keskeneräinen hanke. Siksi Kankaan yhteisjärjestelyjä tulisikin tarkastella myös myöhemmässä vaiheessa, kun alue on lähempänä valmistumista tai valmistumisen jälkeä.

Jakamistalous tarjoaa monenlaisia tapoja jakaa. Koska jakamistalous on laaja-alainen käsite ja sen alaisuudessa on harjoitettu niin monenlaista jakamista, sen voi olettaa tarjoavan mahdollisuuksia melkein mihin tahansa tilanteeseen ja juuri tämä tulisi huomioida laaja-alaisemmin yhdyskuntasuunnittelussa. Näin voidaan huomata mahdollisuuksia, joihin ei ole ennen osattu vastata. Toisaalta taas käsitekentän selkeyttäminen voisi olla omalta osaltaan lisäämässä jakamistalouden kasvuedellytyksiä. Tämän tutkielman pohjalta voidaan nähdä kaksi päätapaa jakaa: ihmisten välinen vapaamuotoinen jakaminen ja kaupallinen jakaminen. Eli toisin sanoen ensimmäisessä on kyse alhaalta ylöspäin suuntautuvasta (*bottom-up*) jakamisesta ja jälkimmäisessä ylhäältä alaspäin suuntautuvasta (*top-down*) jakamisesta. Kankaan yhteisjärjestelyissä on kyse ylhäältä alaspäin suuntautuvasta jakamisesta, koska palveluyhtiö Kankaan Palvelu Oy hallinnoi koko kaupunginosan jakamista. Ylhäältä alaspäin suuntautuvaan toimintaan voi yhtä lailla olla onnistunutta kuin epäonnistunutta. Ylhäältä osoitettu jakaminen ei välttämättä pysty huomioimaan käyttäjiensä tarpeita kokonaisvaltaisesti. Toisaalta taas tällainen jakaminen voi muodostua selkeäpiirteiseksi ja ammattimaisesti toteutetuksi. Kaupungeilla onkin tärkeä rooli jakamistalouden mahdollistajana. Kuitenkin molempien näkökulmien yhdistely voi olla hedelmällistä niin Kankaalla kuin yleisesti kaupunkisuunnittelun kentällä. Lisäksi jakamistaloutta edistettäessä tulee huomioida, että päämääräksi ei tule asettaa vain yhtä asiaa, kuten taloudellisuutta, vaan päämäärien tulee olla tasapainoisia ja monipuolisia tasapainoisen ja monipuolisen kaupunkirakenteen saavuttamiseksi.

9. Pohdinta

Palveluyhtiömuotoiset yhteisjärjestelyt ovat melko uusi ilmiö, vaikka yhteisjärjestelyt ovat itsessään jo nykyisin melko yleinen tapa järjestää asumisen tukipalvelut. Myös jakamistalous on suhteellisen uusi käsite, joka on kuitenkin ottanut voimakkaasti tuulta alleen ja vakiinnuttanut asemansa perinteiseen omistamiseen pohjautuvan markkinatalouden rinnalla ja osittain jopa haastajana. Tutkimuksen aihealueen uutuus oli yhtä aikaa pro gradu -tutkielmani haaste ja etu. Ensinnäkin tutkielman teoreettisen viitekehyksen muokkaantuminen yhteisjärjestelyjen ympärille ei ollut yksiselitteistä, ja myös työssä sivuttu smart city -konsepti olisi voinut palvella yhteisjärjestelyjen teoreettista käsittelyä. Toisaalta älykäs kaupunki-konsepti ja jakamistalous ovat niin läheisiä termejä, että niitä ei ehkä tulisi edes erotella toisistaan. Esimerkiksi Agyeman ja McLarenin (2015) teoksen nimikin *Sharing cities: a case for truly smart and sustainable cities* tukee kyseistä ajatusta. Halusin kuitenkin tarjota uuden näkökulman Kankaan kehittämiseen valitsemalla jakamistalouden, sillä alueella on jo vahvana suunnittelemisen taustana älykkyys ja sen integroiminen arjen toimintoihin. Jakamistaloudessa on enemmänkin kyse vuorovaikutuksesta ihmisten välillä teknologia-avusteisesti. Yhtä lailla oli mielekästä pyrkiä löytämään Kankaan yhteisjärjestelyille uudenlainen teoreettinen viitekehys, ja löytää lopulta ajankohtainen ja Kankaan teemoihin sopiva tausta. Toisekseen aineiston kerääminen rajattuun tapaukseen liittyen oli osittain haasteellista, koska haastateltavia tai kyselyyn sopivia vastaajia ei ole tässä vaiheessa hanketta vielä kovin runsaasti. Tämä vahvisti osaltaan myös tämän tapaustutkimuksen tekemisen tärkeyttä. On tärkeää, että Kankaan hankkeen eri vaiheista saadaan tietoa, ja esimerkiksi tämä työ voi toimia pohjana seuraavassa taloudellisessa tarkastelussa. Vähäisen aineiston ongelmana voi joissakin tapauksissa olla se, että se ei kerro paljoakaan tutkittavasta ilmiöstä (Tuomi & Sarajärvi 2018). Tätä ongelmaa ei kuitenkaan kohdattu tässä työssä, vaan kolmen aineiston avulla tutkielmasta muodostui moninäkökulmainen kokonaisuus. Koska sekä rakennuttajat että isännöitsijät olivat aihealueen kanssa tuttuja, heiltä sai paljon aineistoa käsiteltäväksi huolimatta siitä, että kumpakaan ryhmää ei määrällisesti ollut paljon. Kannattavuusanalyysit tukivat osaltaan aineistokokonaisuutta.

Tämä tutkielma osoitti, että palveluyhtiömuotoiset yhteisjärjestelyt ovat teoriassa toimiva, mutta käytännön toteutukseltaan vaativa tapa järjestää asumisen tukipalvelut, kun näkökulma on taloudelliseen tehokkuuteen pyrkivä. Innovatiivinen ja kaupunginosana edistysellinen Kangas on lähtenyt rohkeasti toteuttamaan visiota onnistuen luomaan viihtyisän ja laadukkaan ympäristön asukkailleen. Kritiikki painottui paljolti asioihin, jotka hakevat vielä

paikkaansa, ja siksi niiden muotoutumiseen voidaankin vielä vaikuttaa. Jakamistalous voi tarjota omalta osaltaan ideoita Kankaan yhteisjärjestelyjen kehittämiseksi. Erityisesti huomioon tulee ottaa se, että jakaminen on tulevaisuuden suunta ja mahdollisesti jopa ainoa vaihtoehto, joten siihen kannattaa jo nyt panostaa. Tämä olisi tärkeää myös siksi, että asukkaat saataisiin jatkamaan alueen yhteisjärjestelyjä myös sitten, kun heistä tulee äänivaltaisia osakkeenomistajia. Toisekseen jakaminen on tekemisenä ihmiselle luontaista, joten tarvitaan vain rohkaisua jakaa; jakamistalouden käyttöönotto on melko helppoa.

Tutkielman perusteella voidaan sanoa, että jakamistalouden taustasyyt ja tavoitteet ovat linjassa sekä Jyväskylän kaupungin että Kankaan painopisteiden kanssa, jolloin se sopii kaupungin kehittämisen työkaluksi perustellusti. Jakamistalous vastaa erityisesti Jyväskylän halukkuuteen olla resurssiviisas, osaamisen, vastuullisuuden ja vetovoimaisuuden kaupunki, jonka asukkaat ovat hyvinvoivia ja osallistuvia. Ja Kankaan tavoitteisiin muodostua alueeksi, jossa tarkastellaan asumisen vaihtoehtoja ja uudenlaisia sekä tulevaisuutta silmälläpitäviä ratkaisuja. Lisäksi Jyväskylän keskusta nostaa yhtenä osa-alueenaan esille jakamistalouden ja sen sovellutukset. Kaupungissa on siis hyvät edellytykset edistää jakamistaloutta. Konkreettinen idea olisi se, että yhteisjärjestelyjen kautta lisättäisiin yhteisöllisyyttä yhteisöllisen asumisen -konseptin avulla, jolloin yhteiset tilat eivät olisi vain toiminnan tiloja, vaan tapaamispaikkoja. Kankaan yhteisjärjestelyistä selkeimmin tällaista potentiaalia omaava toiminto on yhteispihat, mutta myös vähäisellä käytöllä olevia tiloja, kuten aukioita, voitaisiin nostaa yhteisöllisiksi toimintaympäristöiksi. Yhteistilojen monikäytöllä tilojen käyttöastetta nostetaan ja niiden rakentamisesta voi tulla siten kannattavampaa (Kananen & Tyvimaa 2012: 9). Kuluttajia ohjaa kuitenkin tapariippuvuus, rutiinit, sosiaalinen normisto ja kulttuuriset arvot, jolloin omaa toimintaa ei tarkastella kriittisesti (Botsman & Rogers 2011: 6). Siksi niin yhteisjärjestelyjä tuottavien, rakentavien, ylläpitävien kuin käyttävien tulisi tunnistaa tällaiset rajoitteensa ja tuottaa sekä vastaanottaa uusia ideoita toimintansa kehittämiseksi. Kuten tästäkin yksittäisestä ideasta huomaa, ei ole järkevää tavoitella vain jotain tiettyä päämäärää, kuten taloudellisuutta, vaan pyrkiä monipuoliseen lopputulokseen monipuolisten työkalujen avulla. Vain näin saavutetaan miellyttävä ja pitkäikäinen jakamisen sovellutus tai ilmiö.

Tämä pro gradu -tutkielma on tapaustutkimus Jyväskylän Kankaasta, mutta sen tuloksia voidaan hyödyntää myös muissa yhteisjärjestelyhankkeissa taustamateriaalina ja tuloksia voidaan tarkastella laajemmassa mittakaavassa. Voidaan esimerkiksi pohtia, mitä tämä tapaus voi antaa vastaaville tutkimusprosesseille? Miten saatuja tuloksia voitaisiin soveltaa muualla? Kuinka tämän tapauksen tuloksia voitaisiin hyödyntää pohjana aiheeseen liittyvien

laajempien tutkimusten kohdalla? (Saaranen-Kauppinen & Puusniekka 2009: 44) Tuloksia ei saa kuitenkaan yleistää, sillä ne kertovat vain Kankaan yhteisjärjestelyistä. Jotta tulevaisuuden yhteisjärjestelyjä voidaan kehittää, yhteisjärjestelyjä ja niiden vaikutuksia tulee tutkia myös muiden näkökulmien kautta. Jakamistaloudelle ominaisen taloudellisen tehokkuuden selvittäminen oli erityisen perusteltua ja tärkeää tässä tutkielmassa, mutta esimerkiksi yhteisöllisyys ja ekologisuus olisivat myös olennaisia tutkimuksenkohteita. Myös tämän työn aineistossa kyseiset arvot tunnistettiin ja niitä haluttiin edistää Kankaalla. Tässä pro gradu -tutkielmassa saatiin selville, että Kankaan yhteisjärjestelyt jakamistalouden ilmiönä on pääosin toimiva tapa järjestää asumisen tukipalvelut niin niitä järjestävän ja ylläpitävän palveluyhtiön, rakennuttajien kuin isännöitsijöiden näkökulmasta. Laajemmassa mittakaavassa tapauksen tulokset ovat yhteisjärjestelyihin kannustavia ja ne tarjoavat keskeisen jakamistalouden vaikutuksen, taloudellisuuden näkökulman aiheeseen.

Tässä työssä ääneen pääsevät Kangasta ja sen yhteisjärjestelyjä ylläpitävät tahot. Asukkaita ei sen sijaan ole otettu mukaan, joten heidän äänensä yhteisjärjestelyjen suhteen ei kuulu. Kankaan jakamistalouden ilmiö, yhteisjärjestelyt, on järjestetty ylhäältä alaspäin suuntautuen (*top-down*). Vaikka erityisesti rakennuttajien haastatteluissa painottui, että aluetta tehdään asukkaille ja heidän etunsa huomioiden, ohjaus yhteisjärjestelyihin tapahtuu kuitenkin kaupungin ja sen kanssa yhteistyössä toimivien tahoilta. Asukkaiden huomioiminen (*bottom-up*) voisi kuitenkin tuottaa kohdennetummin heidän haluamiaan ja tarvitsemiaan asumisen tukipalveluita. Siksi esiin nousee myös tarve jatkotutkimukselle aihealueen parissa. Mitä mieltä asukkaat ovat Kankaan yhteisjärjestelyistä? Miksi he ovat valinneet muuttaa Kankaalle? Ovatko yhteisjärjestelyt yksi syy? Millaisia muutoksia he tekisivät alueen yhteisjärjestelyihin? Uskovatko he jatkavansa palveluyhtiövetoisten yhteisjärjestelyiden käyttämistä vuoden 2035 jälkeenkin, jolloin heistä tulee äänivaltaisia osakkeenomistajia osakeyhtiössä? Kankaan alueen asukkaille on teetetty tyytyväisyyskysely vuonna 2018 (Hämäläinen 2018), mutta jo parissa vuodessa alue on rakentunut paljon ja sinne on muuttanut runsaasti uusia asukkaita sekä jo alusta asuneet asukkaat ovat ehtineet havainnoida aluetta pidempään, mahdollisesti uusia näkökulmia muodostaen. Siksi uusi, tässä tapauksessa yhteisjärjestelyihin keskittyvä, tutkimus olisi tarpeen. Erityisesti haastatteluin suoritettu tapaustutkimus voisi syventää asukkaiden näkökulmaa perinteistä kyselylomaketta tehokkaammin.

Hämäläisen (2018) tuottamassa asukastyytyväisyyskyselyssä korostui, että Kankaan asuinalueeksi valitsemisen taustalla vaikuttivat erityisesti Kankaan sijainti ja imagolliset tekijät. Lisäksi useille oli tärkeää, että alue ja asuintalo olivat uusia. Yhteisjärjestelyjä koskien asukkaat esittivät kritiikkiä varsinkin pysäköintiratkaisun

toimivuutta ja hinnoittelua kohtaan. Suurimman osan mielestä pysäköinnin hinta ei ollut kohtuullinen sen asettuessa 70 euron kuukausihintaan, joka on sama hinta kuin nykyisinkin. Asukkaiden esittämien sopivien hintaehdotusten keskiarvoksi muodostui 55 euroa per kuukausi. Pysäköinnin koettiin tuovan vain vähän lisäarvoa alueelle. Sen sijaan yhteispihat olivat asukkaiden mielestä mieluisia ja paljon lisäarvoa alueelle tuovia. Myös keskitetyn jätehuollon koettiin tuovan melko paljon lisäarvoa Kankaalle. Sen sijaan tämän työn ulkopuolelle jätetty prosenttikulttuuri ja alueportaali jakoivat asukkaiden mielipiteitä. Hieman yli puolet vastaajista ei ollut käyttänyt ikinä alueportaalia ja yleisin syy käyttämättömyydelle oli se, että he eivät olleet siitä tietoisia. Prosenttikulttuurin ei koettu juurikaan vaikuttaneen alueelle muuttopäätökseen, mutta sen koettiin tuovan jonkin verran lisäarvoa asumiseen. Asukkaat eivät kuitenkaan olleet yhtä mieltä teosten mielekkyydestä ja he toivoivatkin saavansa vaikuttaa prosenttikulttuurin hankintaan. Tässä tutkielmassa saatiin samansuuntaisia tuloksia yhteisjärjestelyihin liittyen, vaikka otanta oli erilainen. Erityisesti pysäköintiratkaisu koettiin ongelmalliseksi hintansa puolesta. Sen sijaan molemmissa tutkielmissa erityisen onnistuneeksi ratkaisuksi koettiin yhteispihat. Mielipiteitä molemmissa jakoivat prosenttikulttuuri ja alueportaali. Sen sijaan Hämäläisen (2018) tutkielmassa keskitetty jätehuolto koettiin pääosin positiiviseksi toimeksi, mutta tässä tutkielmassa jätehuolto jakoi vahvemmin mielipiteitä.

Lopuksi esille voidaan nostaa perustellusti COVID-19-koronaviruksen vaikutukset jakamistalouteen. Jakamistaloudelle keskeistä on jakaa ihmisten kesken, kun taas viruksen leviämisen estämiseksi ihmisten kohtaamisia on pyritty rajoittamaan. Jakamistalous on epävakaa asemassa pandemian vallitessa ja tästä konkreettinen osoitus on esimerkiksi Airbnb:n kohtaamat ongelmat, jonka tappiot ovat arviolta satoja miljoonia euroja ihmisten jättäessä käyttämättä suosittua asunnonvuokrauspalvelua (Mickle 2020). Pandemian pitkittyessä jo yli vuoden mittaiseksi, on tärkeää pohtia sen tulevia vaikutuksia jakamistalouteen ja esimerkiksi yhteisjärjestelyihin. Voidaan ajatella, että jatkossakin ihmiset haluavat pysytellä normaalia enemmän erillään muista, koska ovat oppineet tämän vuoden aikana pitämään vähintään turvavälejä muihin ja sosiaalinen kanssakäyminen on vähentynyt. Toisiin luottaminen voi olla hankalampaa pandemian vaikutusten takia. Tällainen kehitys ei olisi jakamistaloudelle hyväksi ja voisi kuljettaa yhteiskuntiamme takaisin omistuskaskeiseen elämään. Toisaalta ihmiset voivat olla halukkaampia palaamaan entiseen pandemian hälvettyä, koska kanssakäyminen on ihmiselle hyvin luontainen ja merkityksellinen toiminto, jonka tärkeys on voinut vain korostua koronapandemian aikana. Jakaminen on ihmisille ominainen tapa, joten siitä voi olla lopulta mahdotonta pysyä erossa.

10. Lähteet

About. (2021). Shared Cities: Creative Momentum.

<https://www.sharedcities.eu/about/index.html>

Adamska, A. & Rutkowska-Gurak, A. (2019). Sharing economy and the city. *International Journal of Management and Economics*. 55(4). 346-368. <https://doi.org/10.2478/ijme-2019-0026>

Agyeman, J. & McLaren, D. (2015). *Sharing cities: a case for truly smart and sustainable cities*. The MIT Press, Cambridge, Massachusetts. e-kirja.

Aikajana. (2020). Jyväskylän Kangas. <https://www.jyvaskyla.fi/kangas/kangas/kankaan-historia-ja-aikajana/aikajana>. 8.1.2021.

Arabian Palvelu Oy. (2021). Arabian Palvelu. <https://arabianpalvelu.fi/> 23.1.2021

Asumisvisio 2025. (2014). Jyväskylän kaupunki.

Bamford, G. (2001). Bringing us home: cohousing and the environmental possibilities of reuniting people with neighbourhoods. *Situating the Environment at the University of Queensland: Situating the Environment 2001 Conference Proceedings*. 36-43.

Belk, R. (2007). Why Not Share Rather than Own. *The Annals of the American Academy of Political and Social Science* 611(1) 126-140.
<https://doi.org/10.1177/0002716206298483>

Belk, R. (2014). You are what you can access: Sharing and collaborative consumption online. *Journal of Business Research* 67(8) 1595-1600.
<https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2013.10.001>

Botsman, R. & Rogers, R. (2011). *What's mine is yours. How collaborative consumption is changing the way we live*. 2. p. HarperCollinsPublishers, London.

Brinkø, R. & Nielsen, S. B. & van Meel, J. (2015). Access over ownership a typology of shared space. *Facilities* 33(11/12) 736-751. <https://doi.org/10.1108/f-11-2014-0094>

Brinkø, R. & Nielsen, S. B. (2017). The characteristics to consider in municipal shared spaces. *Journal of Facilities Management*. 15(4) 335-351.

Castleberry, A. & Nolen, A. (2018). Thematic analysis of qualitative research data: Is it as easy as it sounds? *Currents in Pharmacy Teaching and Learning*. 10(6) 807-815.
<https://doi.org/10.1016/j.cptl.2018.03.019>

- Clarke, V. & Braun, V. (2017). Thematic analysis. *The Journal of Positive Psychology*. 12(3). 297-298. <https://doi.org/10.1080/17439760.2016.1262613>
- Deacon, D., Bryman, A. & Fenton, N. (1998). Collision or collusion? A discussion and case study of the unplanned triangulation of quantitative and qualitative research methods. *International Journal of Social Research Methodology*. <https://doi.org/10.1080/13645579.1998.10846862>
- Eriksson, P. & Koistinen, K. (2005). *Monenlainen tapaustutkimus*. Kuluttajatutkimuskeskus, Helsinki.
- Fawcett, W. H. (2009). Optimum capacity of shared accommodation: yield management analysis. *Facilities* 27(9/10) 339-356. <https://doi.org/10.1108/02632770910969595>
- Felson, M. & Spaeth, J. (1978). Community structure and collaborative consumption. A routine activity approach. *The American Behavioral Scientist*. 21(4) 614-624. <https://doi.org/10.1177/000276427802100411>
- Gansky, L. (2012). *The mesh – why the future of business is sharing*. Penguin group, the United States of America.
- Hirsjärvi, S. & Hurme, H. (2008). *Tutkimushaastattelu. Teemahaastattelun teoria ja käytäntö*. Gaudeamus University Press, Helsinki.
- Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. (2018). *Tutki ja kirjoita*. 22. p. Bookwell Oy, Porvoo.
- Hirvaskoski-Leinonen, K. (2020a). Jyväskylän kaupungin projektipäällikkö, elinkeinopolitiikan ohjaus ja erityishankkeet Kankaan hankkeesta. Palaveri Microsoft Teamsin välityksellä. 23.9.2020 (M. Kastikainen).
- Hirvaskoski-Leinonen, K. (2020b). Jyväskylän kaupungin projektipäällikkö, elinkeinopolitiikan ohjaus ja erityishankkeet Kankaan hankkeesta. Palaveri Microsoft Teamsin välityksellä. 30.9.2020 (M. Kastikainen).
- Hirvaskoski-Leinonen, K. (2020c). Jyväskylän kaupungin projektipäällikkö, elinkeinopolitiikan ohjaus ja erityishankkeet Kankaan hankkeesta. Palaveri Microsoft Teamsin välityksellä. 13.11.2020 (M. Kastikainen).
- Hult, A. & Bradley, K. (2017). Planning for sharing – providing infrastructure for citizens to be makers and sharers. *Planning Theory & Practice*. 18(4) 597-615. <https://doi.org/10.1080/14649357.2017.1321776>

- Hämäläinen, M. (2018). *Kankaan Piippurannan asukastyytyväisyys*. Opinnäytetyö.
https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/151015/Hamalainen_Matti.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Jarvis, H. (2011). Saving space, sharing time: integrated infrastructures of daily life in cohousing. *Environment and Planning*. 43(3). 560-577. <https://doi.org/10.1068/a43296>
- Jyväskylän keskustavision 2030. Kehitystyön teemat, vetovoimatekijät ja tavoitteet. (2018). Jyväskylän kaupunki.
- Järvenpää, M., Länsiluoto, A., Partanen, V. & Pellinen, J. (2015). *Talousohjaus ja kustannuslaskenta*. 2.-3. p. Sanoma Pro Oy, Helsinki.
- Jätehuolto ja kierrätys. (2021). Kankaan Palvelu.
<https://www.kangasverkko.fi/fi/palvelut/jatehuolto.html>. 11.11.2021.
- Kalasataman Palvelu. (2021). Fisuverkko.fi. <https://fisuverkko.fi/kalasataman-palvelu/>. 23.1.2021
- Kananen, J. & Tyvimaa, T. (2012). *Asuintalojen yhteiskäyttötilojen rakennuttaminen. Liiketoiminnallinen tarkastelu*. Rakennustekniikan laitos, Tampere.
- Kanerva, J. (2020). *Termi tutuksi: yhteisjärjestelysopimus*. <https://www.kak-laki.fi/termi-tutuksi-yhteisjarjestelysopimus/>. 23.1.2021
- Kankaan Palvelu. (2020). <https://www.kangasverkko.fi/fi>. 30.10.2020.
- Kankaan Sanomat. (2020). Kankaan Palvelun ajankohtaiset. Syksy/2020.
- Kankaan teemat (2021). Jyväskylän Kangas.
<https://www.jyvaskyla.fi/kangas/kangas/kankaan-teemat>. 8.1.2021.
- Karjalainen, L. (2013). *Yrittäjän talousopas*. Gaudeamus, Helsinki.
- Karndacharuk, A., Wilson, D. J. & Dunn, R. (2014). A review of the evolution of shared (street) space concepts in urban environments. *Transport Reviews*. 34(2). 190-220. <https://doi.org/10.1080/01441647.2014.893038>
- Kataikko, M. (2020). Viisaan Kankaan projektipäällikkö: digitaaliset alustat, ekosysteemit ja smart city –ratkaisut Kankaan hankkeesta. Puolistrukturoitu haastattelu Microsoft Teamsin välityksellä. 10.11.2020 (M. Kastikainen).
- Kaupunkikehitysalustat. (2021). Jyväskylä. <https://www.jyvaskyla.fi/elinkeino-ja-tyollisyys/kaupunkikehitysalustat> 27.1.2021.
- Kaupunkistrategia. (2017). Jyväskylän kaupunki. <https://www.jyvaskyla.fi/kaupunkistrategia>

- Kehittämishankkeet (2021). Jyväskylän Kangas.
<https://www.jyvaskyla.fi/kangas/kangas/kehittamishankkeet>. 8.1.2021.
- Kehittämishankkeet. (2021). Jyväskylän Kangas.
<https://www.jyvaskyla.fi/kangas/kangas/kehittamishankkeet>. 8.1.2021
- Kytke-projektin loppuraportti. (2011). Jyväskylän Kangas.
- Käsitteet. Liikevaihto. (2020). Tilastokeskus. <https://www.stat.fi/meta/kas/lvaihto.html>.
 16.12.2020.
- Lahti, V-M. & Selosmaa, J. (2013). *Kaikki jakoon. Kohti yhteisöllistä taloutta*. Atena, Helsinki.
- Laitinen, J. (2012). *Valomerkki: energiapula ja makean elämän loppu*. Atena, Jyväskylä.
- Liikkuminen ja yhteydet. (2021). Jyväskylän Kangas.
<https://www.jyvaskyla.fi/kangas/asuminen/liikkuminen-ja-yhteydet> 15.2.2021.
- Martin, C. J. (2015). The sharing economy: A pathway to sustainability or a nightmarish form of neoliberal capitalism? *Ecological Economics* 121(1) 149-159.
<https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2015.11.027>
- Merton, R. K. & Kendall, P. L. (1946). The focused interview. *American Journal of Sociology* 51(6).
- Meyer, C. B. (2001). A case in case study methodology. *Field Methods* 13(4) 329-352.
<https://doi.org/10.1177/1525822X0101300402>
- Mickle, T. (2020). Airbnb-vuokraisännät rakensivat velkarahalla mini-imperiumeja, jotka ovat nyt romahtamassa – ”Mehän olemme menettämässä kaiken”. The Wall Street Journal. Suomentanut Jyri Raivio. <https://www.hs.fi/ulkomaat/art-2000006496098.html>
- Nissinen, H. (2015). Sitran trendit: Kaupunkien roolit korostuvat. Sitra.
<https://www.sitra.fi/artikkelit/sitran-trendit-kaupunkien-roolit-korostuvat/>
- Palm, J., Södergren, K. & Bocken, N. (2019). The role of cities in the sharing economy: exploring modes of governance in urban sharing practices. *Energies* 12(24).
<https://doi.org/10.3390/en12244737>
- Pettigrew, A. M. (1997) What is a processual analysis? *Scandinavian Journal of Management* 11(3/4) 337–348.

- Pitt, M. & Bennett, J. (2008). Workforce ownership of space in a space sharing environment. *Journal of Facilities Management*. 6(4). 290-302.
<https://doi.org/10.1108/14725960810908154>
- P-Pergamentti. (2021). Jyvä-Parkki. <https://jyvas-parkki.fi/pysakointitalot/p-pergamentti/>
2.2.2021
- Rifkin, J. (2015). *The Zero marginal cost society. The internet of things, the collaborative commons, and the eclipse of capitalism*. Palgrave Macmillan, New York.
- Saaranen-Kauppinen, A. & Puusniekka, A. (2009). *Menetelmäopetuksen tietovaranto*. KvaliMOTV. Yhteiskuntatieteellinen tietoaarkisto, Tampereen yliopisto.
- Salo, U. (2015). *Simsalabim, sisällönanalyysi ja koodaamisen haasteet*. Teoksessa Aaltonen, S. & Högbäck, R. (toim.). *Umpikujasta oivallukseen*. 166-190 Tampere University Press, Tampere.
- SHARECITY. (2021). <https://sharecity.ie/>
- Sharp, D. (2018). Sharing cities for urban transformation: narrative, policy and practice. *Urban Policy and Research* 36(4) 513-526.
<https://doi.org/10.1080/08111146.2017.1421533>
- Silén, S. (2011). *Kankaan paperitehdas. Rakennusinventointiraportti*. Kopijyvä, Jyväskylä.
- Sinning, H. (2017). Affordable housing and sharing cities: future challenges for spatial development and planning in Europe? *The Planning Review* 53(2) 88-89.
<https://doi.org/10.1080/02513625.2017.1341166>
- Smart City Solutions from Finland*. (2017). Tekes.
- Soneryd, L. & Ugglä, Y. (2015). Green governmentality and responsabilization: new forms of governance and responses to 'consumer responsibility'. *Environmental Politics* 24(6) 913-931. <https://doi.org/10.1080/09644016.2015.1055885>
- Stoenoiu, C. (2018). *Sensitivity of indicators used in cost-volume-profit analysis*. MATEC web of conferences 184/2018. <https://doi.org/10.1051/mateconf/201818404003>
- SVT 2018 = *Suomen virallinen tilasto*. Kaikki tietoryhmät muuttujina Postinumeroalue ja Tiedot. 40100 Jyväskylä Keskus (Jyväskylä). (2020). Tilastokeskus, Helsinki 2018. Helsinki.

http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/Postinumeroalueittainen_avoin_tieto/Postinumeroalueittainen_avoin_tieto__2020/paavo_pxt_12f7.px/table/tableViewLayout1/

SVT 2020 = Suomen virallinen tilasto. Asuntojen vuokrat. 4. Vuosineljännes 2020.

Tilastokeskus, Helsinki 2020. http://www.stat.fi/til/asvu/2020/04/asvu_2020_04_2021-01-21_tie_001_fi.htm

SVT 2020 = Suomen virallinen tilasto. Asuntojen vuokrat. 4. Vuosineljännes 2020. ARA-vuokra-asuntojen vuokrat alueittain. Tilastokeskus, Helsinki 2020.

http://www.stat.fi/til/asvu/2020/04/asvu_2020_04_2021-01-21_tau_001_fi.html

SVT 2020 = Suomen virallinen tilasto. Suurimpien kuntien väkiluku. Tilastokeskus.

http://www.stat.fi/tup/suoluk/suoluk_vaesto.html#Suurimpien%20kuntien%20v%C3%A4kiluku

SVT 2020 = Suomen virallinen tilasto. Väestön ennakkotilasto. Tilastokeskus.

http://www.stat.fi/til/vamuu/2021/01/vamuu_2021_01_2021-02-23_tie_001_fi.html

Talouden tunnusluvut tutuksi. Opas lukujen tulkintaan. (2019). Visma. 16.12.2020.

Tuomi, J. & Sarajärvi, A. (2018). *Laadullinen tutkimus ja sisällönanalyysi*. Tammi, Helsinki. e-painos. Uudistettu painos.

Tuomi, P., Heinänen, P. & Vuoriainen, T. (2015; toim.) *Kankaan laatuaapinen*. Jyväskylän kaupunki.

Vilkka, H. (2007). *Tutki ja mittaa. Määrällisen tutkimuksen perusteet*. Tammi, Helsinki.

Vuores Palvelu Oy. (2021). <https://vuores.fi/vuores-palvelu-oy>

Yin, R. K. (2003). Case study research: design and methods. *Applied Social Research Methods Series*. 3. p. SAGE Publications, Thousand Oaks, California.

Yin, R. K. (2015). *Qualitative research from start to finish*. 2. p. The Guilford Press, New York.

Älykäs kaupunki – Smart City. *Katsaus fiksuihin palveluihin ja mahdollisuuksiin*. (2014). Liikenne- ja viestintäministeriö. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/77892/Julkaisu_ja_12-2014.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Lait

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.

Palveluyhtiön asiakirjat

Kaupparekisteri. (2020). Kankaan Palvelu Oy.

Tilinpäätös. (2018). Kankaan Palvelu Oy.

Tilinpäätös. (2019). Kankaan Palvelu Oy.

Yhtiöjärjestys. (2017). Kankaan Palvelu Oy.

11. Liitteet

Hei!

Olen maantieteen maisterivaiheen opiskelija Oulun yliopistosta ja teen opinnäytetyötäni Jyväskylän Kankaan alueesta. Opinnäytetyön tilaajana toimii Kankaan hanke. Pyydän Sinua osallistumaan lyhyeen Webropol -kyselyyn, joka selvittää Kankaan alueen yhteisjärjestelyjen vaikutuksia taloudellisesta näkökulmasta isännöinnin näkemyksen mukaisesti. Vastaaminen vie noin viisi minuuttia. Aikaa vastata on 31.1.2021 asti. Kyselyssä ei kerätä henkilötietoja ja vastauksia käsitellään anonymisti. Vastauksesi on tärkeä osa tutkimusta ja Kankaan alueen kehittämistä. Vastaa kyselystä ja tutkimuksesta (*sähköpostiosoite*). Alla linkki kyselyyn.

Ystävällisin terveisin,

Matleena Kastikainen

<https://link.webpolsurveys.com/S/9AD10717F7B13069>

Kysely isännöitsijöille 2021

1. Kuinka montaa kohdetta isännöit Kankaalla?

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3
- ☐ 4
- ☐ 5 tai enemmän

2. Onko isännöimäsi Kankaan alueen kohde/kohteet pääasiassa omistus- vai vuokra-asumiskohteita?

- ☐ Omistusasumiskohde/kohteita
- ☐ Vuokra-asumiskohde/kohteita
- ☒ Yhtä lailla omistus- kuin vuokra-asumiskohteita

Jos vastasit kysymykseen 2 isännöiväsi pääasiassa omistusasumiskohteita, siirryt vastaamaan omistusasumista koskeviin kysymyksiin (kysymykset 3-5). Mikäli vastasit isännöiväsi pääasiassa vuokra-asumiskohteita, siirryt vastaamaan vuokra-asumista koskeviin kysymyksiin (kysymykset 6-8). Voit myös halutessasi vastata molempia asumismuotoja koskeviin kysymyksiin, mikäli selvää eroa kohteiden määrissä ei ole. Kysymykset 9-10 on tarkoitettu kaikille.

3. Mikä seuraavista euromääristä on lähinnä isännöimäsi kohteen/kohteiden hoitovastiketta?

- ☐ 3,30-3,59 €/m²/kk
- ☐ 3,60-3,89 €/m²/kk
- ☐ 3,90-4,19 €/m²/kk
- ☐ 4,20-4,49 €/m²/kk
- ☐ Muu, mikä?

4. Onko isännöimäsi Kankaan alueen kohteen/kohteiden hoitokulu per neliö alhaisempi, korkeampi vai samaa tasoa kuin keskimäärin Jyväskylän alueella? Miksi?

- ☐ Alhaisempi
- ☐ Korkeampi
- ☐ Samaa tasoa

5. Yhteisjärjestelyillä tarkoitetaan tässä kyselyssä yhteispihoja, jätehuoltoa ja pysäköintiä. Vaikuttavatko yhteisjärjestelyt kohteen/kohteiden hoitokuluihin laskevasti, nostavasti vai ei mitenkään? Miksi?

- ☐ Laskevasti
- ☐ Nostavasti
- ☐ Ei vaikutusta

6. Mikä seuraavista euromääristä on lähinnä isännöimäsi kohteen/kohteiden vuokraa?

☐ 13,50-13,99 €/m²/kk

☐ 14,00-14,49 €/m²/kk

☐ 14,50-14,99 €/m²/kk

☐ 15,00-15,49 €/m²/kk

☐ Muu, mikä?

7. Onko isännöimäsi Kankaan alueen kohteen/kohteiden vuokra per neliö alhaisempi, korkeampi vai samaa tasoa kuin keskimäärin Jyväskylässä? Miksi?

☐ Alhaisempi

☐ Korkeampi

☐ Samaa tasoa

8. Yhteisjärjestelyillä tarkoitetaan tässä kyselyssä yhteispihoja, jätehuoltoa ja pysäköintiä. Vaikuttavatko yhteisjärjestelyt kohteen/kohteiden vuokratasoon laskevasti, nostavasti vai ei mitenkään? Miksi?

☐ Laskevasti

☐ Nostavasti

☐ Ei vaikutusta

9. Yhteisjärjestelyillä tarkoitetaan tässä kyselyssä yhteispihoja, jätehuoltoa ja pysäköintiä. Ovatko Kankaan yhteisjärjestelyt isännöinnin kannalta hyödyllinen toimintamalli? Miksi?

☐ Kyllä

☐ Ei

10. Yhteisjärjestelyillä tarkoitetaan tässä kyselyssä yhteispihoja, jätehuoltoa ja pysäköintiä. Miten Kankaan alueen yhteisjärjestelyjä voitaisiin kehittää isännöinnin näkökulmasta?

200 merkkiä jäljellä